



**SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENGADAAN TANAH  
UNTUK JALAN TOL DEMI KEPENTINGAN UMUM**

*Legal Review Of Toll Road Land Acquisition  
For Public Interest*

**IRFAN YANUAR BAIHAQI**  
**NIM : 110710101018**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2017**

**SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENGADAAN TANAH  
UNTUK JALAN TOL DEMI KEPENTINGAN UMUM**

*Legal Review Of Toll Road Land Acquisition  
For Public Interest*

**IRFAN YANUAR BAIHAQI**  
**NIM : 110710101018**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2017**

## MOTTO

*“Kehidupan ini menjadi lebih membahagiakan saat kita tidak lagi hidup untuk memperbaiki kesalahan, tapi untuk melakukan yang benar pada setiap kesempatan ...”*

**(Tung Desem Waringin)\***



---

\* Dikutip dari twitter TungDesemWaringin : @MTLovenHoney ditweet tanggal 11 Maret 20117

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku, atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan ;
3. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.



**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENGADAAN TANAH  
UNTUK JALAN TOL DEMI KEPENTINGAN UMUM**

*Legal Review Of Toll Road Land Acquisition  
For Public Interest*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada  
program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

**IRFAN YANUAR BAIHAQI**  
**NIM : 110710101018**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2017**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL 20 NOPEMBER 2017**

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,



**Prof. Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si.**  
**NIP. 195701051986031002**

Dosen Pembimbing Anggota,



**EMI ZULAIKA, S.H., M.H.**  
**NIP. 197703022000122001**

**PENGESAHAN**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENGADAAN TANAH  
UNTUK JALAN TOL DEMI KEPENTINGAN UMUM**

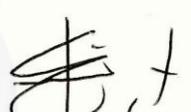
Oleh :

**IRFAN YANUAR BAIHAQI**  
**NIM : 110710101018**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

  
**Prof. Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si.**  
**NIP. 195701051986031002**

  
**EMI ZULAIKA, S.H., M.H.**  
**NIP. 197703022000122001**

Mengesahkan,  
Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,

**Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.**  
**NIP : 197409221999031003**

## PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin  
Tanggal : 20  
Bulan : Nopember  
Tahun : 2017

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

### PANITIA PENGUJI

Ketua,

Sekretaris,



I WAYAN YASA, S.H., M.H.  
NIP : 196010061989021001

PRATIWI PUSPITHO ANDINI, S.H., M.H.  
NIP : 198210192006042001

### ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. Prof. Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si. : (.....)  
NIP : 195701051986031002

2. EMI ZULAIKA, S.H., M.H. : (.....)  
NIP : 197703022000122001

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Irfan Yanuar Baihaqi

NIM : 110710101018

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : *Tinjauan Yuridis Tentang Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Demi Kepentingan Umum*, adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 20 Nopember 2017  
Yang menyatakan,



**IRFAN YANUAR BAIHAQI**  
**NIM : 110710101018**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala Puja dan Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah skripsi dengan judul : *Tinjauan Yuridis Pengadaan Tanah Jalan Tol Demi Kepentingan Umum*. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan kuliah pada Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H.,M.Si, sebagai dosen pembimbing utama skripsi;
2. Ibu Emi Zulaika, S.H, M.H., sebagai dosen pembimbing anggota skripsi;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., sebagai Ketua Penguji skripsi ;
4. Ibu Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H., sebagai Sekretaris Penguji skripsi;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Aries Hariyanto, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan ;
7. Orang tuaku, saudara-saudara, semua keluarga dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati ;
8. Seseorang yang telah setia menemani dan mendampingiku ;
9. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum angkatan tahun 2011, Rizky Butak, Jeffri, Nuridz, Naufal, Lisa, Edwin, Bayu Trio, Galih, Adriyan, Rudi, Dewi Rahayu, Sidi, Dennysha, Bayu Donata, Nila Dwi Rakanthi, Dinda Putri, Firman, Sultan, Agam, Silla, dan lainnya yang tak bisa aku sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil;

10. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 20 Nopember 2017  
Penulis,

**IRFAN YANUAR BAIHAQI**  
**NIM : 110710101018**



## RINGKASAN

Dalam prakteknya, pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering mengalami permasalahan dalam proses pengadaannya. Masalah tersebut adalah di satu sisi, kebutuhan tanah dalam rangka pembangunan sudah sedemikian mendesak sedangkan pada sisi yang lain persediaan tanah terbatas. Selain digunakan untuk pembangunan fasilitas umum seperti perkantoran, perumahan dan lain-lain, juga masih dibutuhkannya tanah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah di antaranya adalah pembuatan jalan umum. Rumusan masalah yang akan dibahas adalah : (1) Apakah pengadaan tanah jalan tol untuk kepentingan umum sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum ? dan (2) Bagaimanakah proses pengadaan tanah demi kepentingan umum agar tidak melanggar prinsip keadilan bagi masyarakat sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Tujuan umum penulisan ini adalah : untuk memenuhi syarat-syarat dan tugas guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, menambah wawasan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum khususnya hukum lingkup hukum perdata.

Tujuan khusus dalam penulisan adalah untuk memahami dan mengetahui : (1) pengadaan tanah jalan tol untuk kepentingan umum sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan (2) proses pengadaan tanah demi kepentingan umum agar tidak melanggar prinsip keadilan bagi masyarakat sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual dan studi kasus dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif. Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa, *Pertama* Syarat yang harus dipenuhi istri sebagai wali bagi anak-anaknya yang akan Pengadaan tanah untuk jalan tol masuk dalam kategori sebagai kepentingan umum berdasarkan ketentuan Pasal 10 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum untuk jalan tol dilakukan oleh PT. Jasa Marga (Persero), Jalan tol adalah bagian dari jaringan jalan umum yang perwujudannya adalah tanggung jawab pemerintah. Dalam hal ini PT

Jasa Marga adalah salah satu BUMN (Badan Usaha Milik Negara) yang berbentuk Persero yang kepemilikan atas sahamnya terdiri dari 51% (lima puluh satu persen) milik pemerintah dan 49% (empat puluh sembilan persen) milik publik. Dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 50/PUU-X/2012 bahwa pembangunan infrastruktur adalah bukan proyek untung rugi bagi pemerintah, tetapi adalah kewajiban pemerintah untuk mengatasi masalah perekonomian untuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari seluruh rakyat, demikian halnya dengan pembangunan dan pengadaan jalan tol. *Kedua*, Proses pengadaan tanah demi kepentingan umum agar tidak melanggar prinsip keadilan masyarakat sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dilakukan melalui proses perencanaan dilanjutkan dengan musyawarah dengan masyarakat yang terdampak pengadaan tanah tersebut. Pemberian ganti rugi adalah sebagai bentuk pengakuan penghormatan dan perlindungan hak asasi manusia. Oleh karena itu dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum hendaknya dilakukan dengan hati-hati dan dengan penuh rasa keadilan yang terpenting adalah adanya kesepakatan sehingga tidak ada pemegang hak atas tanah merasa dirugikan dan dipaksakan kehendaknya untuk melepaskan tanahnya. Maksud dari musyawarah dalam hal ini adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar sukarela dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan.

Saran yang dapat diberikan bahwa, *Pertama* Hendaknya dengan musyawarah dapat dicapai kesepakatan dalam penentuan ganti rugi sehingga tidak menimbulkan konflik di kemudian hari menyangkut besarnya atau nominal ganti rugi. Untuk itu pihak pemerintah selaku pihak pemberi ganti kerugian harus benar-benar kondisi masyarakat yang tanahnya dipakai untuk pembangunan. Selain itu, masyarakat yang dilepaskan tanahnya harus menyadari pula bahwa tanah yang ia miliki hendaknya dapat digunakan bagi kepentingan umum, karena kepentingan umum pada dasarnya berada di atas kepentingan pribadi. *Kedua* Kriteria peraturan mengenai ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dapat dikatakan memenuhi keadilan apabila adanya persamaan hak dan kewajiban, adanya kesesuaian antara keadilan prosedural dan keadilan substantif artinya keadilan yang diperoleh sejak dimulai proses pengadaan tanah sampai dengan berakhirnya, adanya kesesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan penerapan di lapangan, serta para pihak dapat menuntut apa yang menjadi haknya sekaligus harus dapat menjalankan kewajibannya.

**DAFTAR ISI**

|   | Hal.      |
|---|-----------|
| Halaman Sampul Depan.....                                 | i         |
| Halaman Sampul Dalam .....                                | ii        |
| Halaman Motto .....                                       | iii       |
| Halaman Persembahan .....                                 | iv        |
| Halaman Persyaratan Gelar .....                           | v         |
| Halaman Persetujuan .....                                 | vi        |
| Halaman Pengesahan .....                                  | vii       |
| Halaman Penetapan Panitia Penguji .....                   | viii      |
| Halaman Pernyataan .....                                  | ix        |
| Halaman Ucapan Terima Kasih .....                         | x         |
| Halaman Ringkasan .....                                   | xii       |
| Halaman Daftar Isi .....                                  | xiv       |
| Halaman Daftar Lampiran .....                             | xvi       |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>                            | <b>1</b>  |
| 1.1 Latar Belakang .....                                  | 1         |
| 1.2 Rumusan Masalah .....                                 | 5         |
| 1.3 Tujuan Penelitian .....                               | 5         |
| 1.4 Metode Penelitian .....                               | 6         |
| 1.4.1 Tipe Penelitian .....                               | 7         |
| 1.4.2 Pendekatan Masalah .....                            | 7         |
| 1.4.3 Bahan Hukum .....                                   | 8         |
| 1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....                          | 9         |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>                      | <b>11</b> |
| 2.1 Pengadaan Tanah .....                                 | 11        |
| 2.1.1 Pengertian Pengadaan Tanah .....                    | 11        |
| 2.1.2 Dasar Hukum Pengadaan Hak Atas Tanah .....          | 12        |
| 2.1.3 Tujuan Pengadaan Hak Atas Tanah .....               | 13        |
| 2.1.4 Bentuk Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum ..... | 15        |
| 2.2 Tata Cara Pengadaan Tanah .....                       | 18        |

|                       |   |           |
|-----------------------|---|-----------|
| 2.2.1                 | Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum .....  | 18        |
| 2.2.2                 | Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum .....  | 19        |
| 2.2.3                 | Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum .....  | 20        |
| 2.3                   | Ganti Kerugian .....  | 21        |
| 2.3.1                 | Pengertian dan Bentuk Ganti Rugi .....  | 21        |
| 2.3.2                 | Dasar/Cara Pehitungan Ganti Rugi .....  | 25        |
| 2.3.3                 | Pihak Yang Berhak Menerima Ganti Rugi .....   | 26        |
| <b>BAB III</b>        | <b>PEMBAHASAN</b> .....   | <b>28</b> |
| 3.1                   | Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Dalam Kategori Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum .....                                    | 28        |
| 3.2                   | Proses Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum Agar Tidak Melanggar Prinsip Keadilan Masyarakat Menurut Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ..... | 44        |
| <b>BAB IV</b>         | <b>PENUTUP</b> .....  | <b>55</b> |
| 4.1                   | Kesimpulan .....  | 55        |
| 4.2                   | Saran-saran .....   | 56        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b> |   |           |
| <b>LAMPIRAN</b>       |   |           |

**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran : Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah  
Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pada dasarnya pelaksanaan pembangunan nasional merupakan amanat Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pelaksanaan pembangunan tersebut dari tahun ke tahun terus meningkat, yang ditandai dengan semakin meningkatnya pembangunan dan hasil-hasilnya, yang juga menimbulkan potensi semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk di Indonesia. Termasuk dalam kegiatan pembangunan nasional adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum ini terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan semakin bertambah jumlah penduduk yang disertai dengan semakin meningkatnya kemakmuran.<sup>1</sup>

Meningkatnya jumlah penduduk yang disertai dengan tingkat kemakmuran yang semakin baik, tentunya membutuhkan berbagai fasilitas umum seperti: transportasi, fasilitas pendidikan, peribadaan, sarana olahraga, fasilitas kesehatan dan sebagainya. Pembangunan fasilitas-fasilitas umum seperti tersebut di atas, memerlukan tanah sebagai wadahnya. Keberadaan tanah pada dasarnya sangat penting dan erat kaitannya dengan kehidupan manusia. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah banyak. Menurut G. Kartasapoetra,<sup>2</sup> Tanah sangat penting dalam kehidupan manusia, karena kehidupan manusia itu tidak dapat dipisahkan dari tanah, mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah.

Dilihat berdasarkan fungsinya, tanah dalam berbagai sektor kehidupan memiliki 4 (empat) aspek strategis, antara lain : (1) aspek ekonomi, (2) aspek politik, (3) aspek hukum, dan (4) aspek sosial.<sup>3</sup> Tanah juga menempati posisi yang penting dalam konteks perkembangan di sektor agraria. Keberadaan tanah telah berubah dari alat produksi rakyat menjadi alat investasi bagi organisasi kapitalis. Selain itu tanah merupakan titik temu bagi kepentingan semua pihak

---

<sup>1</sup> Payaman Simanjuntak, *Pengantar Sumber Daya Manusia*, Jakarta: Lembaga Penerbit Universitas Indonesia, 1986, hlm.22

<sup>2</sup> G.Kartasapoetra,1991,*Hukum Tanah*,Jakarta : PT Rineka Cipta, hlm.1

<sup>3</sup> Y. Wartaya Winangun, *Tanah Sumber Nilai Hidup*, Cetakan 1. Yogyakarta: Kanisius, 2004, hlm. 21

atau dengan kata lain tanah itu ajang konflik kepentingan semua pihak. Tanah mempunyai fungsi ganda sebagai pengikat kesatuan sosial dan benda ekonomi. Menurut Ahmad Rubaie<sup>4</sup>, bahwa :

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah tumbuh sebagai benda ekonomi yang penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi”.

Atas dasar uraian tersebut di atas dapat diketahui bahwa penggunaan bumi (tanah), air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dengan demikian, antara dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat adalah dua hal yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain.<sup>5</sup>

Artinya, dikuasainya bumi (tanah), air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara, dimaksudkan semata-mata agar dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, bukan untuk kemakmuran dan kesejahteraan kelompok atau golongan tertentu dari rakyat Indonesia, terlebih hanya pada *elit* tertentu dari instansi pemerintah, pemerintah daerah dan swasta yang membutuhkan tanah tersebut.

Dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 disebutkan bahwa :

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Lebih lanjut menurut konsepsi hukum tanah nasional sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Pasal 1 ayat (1) :

Seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, sehingga semua tanah yang ada di dalam wilayah negara kita adalah tanah bersama seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu menjadi Bangsa Indonesia.

Walaupun di dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria dinyatakan bahwa :

---

<sup>4</sup> Achmad Rubaie, *Hukum pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Malang : Bayumedia 2007, hlm. 1.

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm.2

Seluruh tanah air, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah kepunyaan bersama bangsa Indonesia, namun dalam kewajiban pengelolaannya tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh bangsa Indonesia maka penyelenggaraannya pada tingkatan yang tertinggi dikuasakan kepada negara.

Ketentuan tersebut mengacu pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945, sebagaimana telah disebutkan di atas. Dalam penjelasannya ditegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat, sebab itu dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dengan demikian, kata kunci (*key-word*) dalam kaitan penggunaan bumi (tanah), air, kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria Pasal 2 ayat (2).

Lebih lanjut penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa wewenang Hak Menguasai dari negara ini dalam tingkatan tertinggi :<sup>6</sup>

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan memeliharanya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa itu;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pasal 16, memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah ini dengan menentukan bahwa :

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.

Dalam prakteknya, pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering mengalami permasalahan dalam proses pengadaannya. Masalah tersebut adalah di satu sisi, kebutuhan tanah dalam rangka pembangunan sudah sedemikian mendesak sedangkan pada sisi yang lain persediaan tanah terbatas. Selain digunakan untuk pembangunan fasilitas umum seperti perkantoran, perumahan dan lain-lain, juga masih dibutuhkannya tanah untuk memenuhi

---

<sup>6</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung : Mandar Maju, 1998, hlm

kebutuhan masyarakat. Dengan berjalannya proses pembangunan yang cukup cepat bukan saja memaksa harga tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi sangat tinggi Arie Sukanthi Hutagalung<sup>7</sup> mengatakan :

Tanah adalah aset yang sangat berharga bagi bangsa Indonesia yang merupakan modal besar pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu, pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Indonesia.

Menyangkut persoalan pengadaan tanah setidaknya ada 2 (dua) dimensi harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan pemerintah dan kepentingan warga masyarakat. Dua pihak yang terlibat yaitu negara, yang diwakili oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, dengan seluruh Bangsa Indonesia, yaitu rakyat harus sama-sama diperhatikan dan mentaati ketentuan yang berlaku mengenai hal tersebut. Maksud dari sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan adalah rakyat dan pemerintah saling menghormati hak dan menjalankan kewajiban masing-masing.

Proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada prinsipnya diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan. Penyelenggaraan pengadaan tanah harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. Dasar hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah di antaranya adalah pembuatan jalan umum. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, peneliti tertarik untuk menulis sebuah skripsi dengan judul : ***“Tinjauan Yuridis Pengadaan Tanah Jalan Tol Demi Kepentingan Umum”***

---

<sup>7</sup> Arie Sukanti Hutagalung, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Grafindo Persada, 2008, hlm. 83.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka permasalahan yang ingin dibahas antara lain :

1. Apakah pengadaan tanah jalan tol untuk kepentingan umum sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum ?
2. Bagaimanakah proses pengadaan tanah demi kepentingan umum agar tidak melanggar prinsip keadilan bagi masyarakat sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Umum**

- a. Melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b. Mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat khususnya terkait pengadaan tanah jalan tol dapat dikategorikan kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.
- c. Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi masyarakat, mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

### **1.3.2 Tujuan Khusus**

Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini, antara lain yaitu :

- a. Untuk mengetahui kesesuaian pengadaan tanah jalan tol sebagai kepentingan umum dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- b. Untuk mengetahui proses pengadaan tanah demi kepentingan umum agar tidak melanggar prinsip keadilan masyarakat sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

## **1.4 Metode Penelitian**

Dalam menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri khas dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Metode pada hakikatnya berusaha untuk memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya, sedangkan penelitian adalah suatu usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama.<sup>8</sup> Dalam suatu Penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Untuk mencapai suatu tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.<sup>9</sup> Berikut beberapa metode penelitian yang dipergunakan :

#### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>10</sup>

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Pada suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yang dengan pendekatan tersebut, penulis mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan 2 (dua) pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual sebagaimana dijelaskan berikut :

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

---

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014, hlm.9

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm.18

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm.27

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi<sup>11</sup>

## 2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

(*Conceptual Approach*) yaitu suatu metode pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum, yang dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum sebagai penopang dalam kajian penelitian.<sup>12</sup>

### 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang diuraikan sebagai berikut :

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Adapun yang termasuk dalam bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) ;
- d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;
- e) Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm.93

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm.138

- g) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- h) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- i) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;

#### **1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder dalam hal ini secara formal tidak sebagai hukum positif.<sup>13</sup> Bahan hukum sekunder tersebut adalah berupa buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograp-monograp, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

#### **1.4.3.3 Bahan Non Hukum**

Bahan non hukum adalah sebagai penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder, bahan non hukum dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.<sup>14</sup>

#### **1.4.4 Analisis Bahan Hukum**

Untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006, hlm.165

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit*, hlm.164

para sarjana. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum.
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.<sup>15</sup>

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskripsi, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum, sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menerapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Oleh karena itu, langkah-langkah tersebut dapat diterapkan baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun yang untuk kajian akademis.

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm.171



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 1.1 Pengadaan Tanah

##### 2.1.1 Pengertian Pengadaan Tanah

Pada dasarnya tanah dan pembangunan adalah 2 (dua) unsur yang satu dengan lainnya berkaitan, karena pada prinsipnya tidak ada pembangunan tanpa tanah. Pengertian pengadaan tanah adalah mengadakan atau menyediakan tanah oleh pihak tertentu baik dari pemerintah maupun pihak swasta. Menurut pendapat yang dikemukakan oleh Imam Koeswahyono bahwa :<sup>1</sup>

Pengadaan tanah merupakan suatu bentuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada si empunya (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu.

Terkait pengertian tanah, setidaknya ada beberapa macam pengertian tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Perubahan peraturan akan diikuti pula dengan perubahan pengertian dari lembaga pengadaan tanah itu sendiri. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, *pertama* pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah yang terdiri dari kepentingan umum, dan yang *kedua* pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial. Istilah pengadaan tanah digunakan pertama kali dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa : Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut.

Pengertian pengadaan tanah diperbaharui kembali dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu :

---

<sup>1</sup> Imam Koeswahyono, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, Jakarta : Prisma Media Tama, 2008, hlm.9

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.

Pengertian pengadaan tanah ini kemudian diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 sebagai berikut :

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Dengan demikian dapat dikemukakan bahwa pengadaan tanah baik menurut Perpres Nomor 36 Tahun 2005 maupun Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dapat dilakukan selain memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan dilakukan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Hal itu berarti adanya unsur pemaksaan kehendak untuk dilakukannya pencabutan hak atas tanah yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum.

### **2.1.2 Dasar Hukum Pengadaan Hak Atas Tanah**

Dasar pengadaan tanah pada prinsipnya disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA). Didalam undang-undang ini, pasal yang terkait dengan pengadaan tanah ada didalam Pasal 14 ayat (1) yang menyebutkan bahwa :

Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3), Pasal 9 ayat (2), Pasal 10 ayat (1) dan (2), Pemerintah membuat rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya :

1. Untuk keperluan negara;
2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
3. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
4. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, perternakan, dan perikanan serta sejalan dengan itu;

5. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan peertambangan.

Lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa : Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari seluruh rakyat. Hak-Hak Atas Tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Ketentuan mengenai pengadaan tanah di atur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 2, 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa : Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak (Pasal 1 angka 2). Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah (Pasal 1 angka 3). Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai (Pasal 1 angka 4).

### **2.1.3 Tujuan Pengadaan Hak Atas Tanah**

Menurut Adrian Sutedi ada 3 (tiga) prinsip yang dapat dikatakan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu : <sup>2</sup>

- a. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah. Mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dimiliki oleh perorangan atau swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.
- b. Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah, Memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 2 Jakarta : Sinar Grafika, 2008, hlm.45

kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah tidak mencari keuntungan.

- c. Membatasi fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan mencari keuntungan sehingga terqualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan.

Hak dasar dari setiap orang adalah adalah kepemilikan atas tanah. Jaminan mengenai tanah ini, dipertegas dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005, tentang Pengesahan *International Covenant on Economic, Sosial and Cultural Rights* (Konvensi Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya). Tanah pada dasarnya memiliki 2 arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, yaitu sebagai sosial asset dan capital asset. Tanah sebagai social asset adalah sebagai sarana pengikat kesatuan di kalangan lingkungan sosial untuk kehidupan dan hidup, sedangkan tanah sebagai capital asset adalah sebagai modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.

Tanah merupakan sumber daya alam yang strategis bagi bangsa, negara dan rakyat, maka dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonsia Tahun 1945 menjelaskan bahwa segala kekayaan alam dikuasai oleh negara. Kewenangan negara ini diatur kembali dalam Pasal 2 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mencangkup antara lain :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi,air dan ruang angkasa
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum anantara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi,air dan ruang angkasa.

Saat ini, kebutuhan tanah sebagai capital asset semakin meningkat, sebab banyaknya pembangunan di bidang fisik baik di kota maupun di desa dan

pembangunan seperti itu membutuhkan banyak tanah. Kebutuhan akan tersedianya tanah untuk keperluan pembangunan tersebut memberi peluang terjadinya pengambilalihan tanah bagi proyek, baik untuk kepentingan negara/kepentingan umum maupun untuk kepentingan bisnis. Keterbatasan tanah dan banyaknya pembangunan menyebabkan pergesekan. Manakala disatu sisi pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedangkan di sisi lain sebagian besar dari warga masyarakat juga memerlukan tanah sebagai tempat permukiman dan tempat mata pencariannya. Untuk itu pemerintah perlu mengeluarkan kebijakan agar pembangunan tetap terpelihara, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum. Untuk memperoleh tanah-tanah tersebut terlaksana melalui pengadaan tanah. Landasan utama pengaturan pengadaan tanah disebutkan Pasal 18 UUPA yang menyebutkan :

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur Undang-Undang.

Walaupun didalam ketentuan Pasal 21, 29, 42, dan 45 UUPA mengandung prinsip penguasaan dan penggunaan tanah secara individu, namun hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi tersebut mengandung unsur kebersamaan. Sifat pribadi hak-hak atas tanah yang sekaligus mengandung unsur-unsur kebersamaan di pertegas dalam Pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Tujuan pengadaan tanah pada dasarnya dilakukan demi melakukan pelaksanaan pembangunan, namun dalam melaksanakannya dibutuhkan tanah, sehingga proses dalam penyediaan tanah dalam rangka pembangunan ini yang disebut proses pengadaan tanah.

#### **2.1.4 Bentuk Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum**

Menurut ketentuan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan peraturan pelaksana Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pengertian pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dari beberapa

pengertian di atas dapat ditarik hal penting bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah yang layak dan adil kepada para pihak yang berhak atau juga dengan mekanisme pencabutan hak atas tanah.

Kepentingan pada prinsipnya ada dua macam yaitu pertama kepentingan pribadi atau golongan, dan gabungan dari kedua kepentingan tersebut yang sudah menjadi kesatuan yang bulat disebut kepentingan umum/bersama, dari kedua kepentingan ini sekali tempo bisa saja bertabrakan. Kalau sampai terjadi tabrakan dua kepentingan antara kepentingan umum, pasti yang akan diutamakan secara yuridis adalah kepentingan umum. Arti dari diutamakan kepentingan umum ini sebetulnya bukan berarti mengutamakan kepentingan pribadi atau golongan dengan demikian arti kepentingan umum dalam pembebasan tanah yang tepat adalah mengutamakan kepentingan pribadi dengan pemberian konsekuensi.

Berdasarkan uraian tersebut, menurut pendapat yang dikemukakan oleh Oloan Sitorus dan Dayat Limbong,<sup>3</sup> bahwa :

Kepentingan umum adalah kebutuhan, keperluan, dan kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas, namun menurut Oloan Sitorus sendiri bahwa pengertian tersebut masih terlalu umum dan tidak ada batasnya. Kepentingan umum sendiri adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional ketahanan nasional serta wawasan nusantara.

Secara umum dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah yang terdiri dari kepentingan umum, sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial, sebagaimana dijabarkan berikut ini :

#### 1) Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Sebelum Keppres Nomor 55 Tahun 1993 ditetapkan, belum ada definisi yang jelas tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang baku. Secara

---

<sup>3</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2013, hlm. 6

sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasnya. Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara. Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat, dalam ketidakjelasan pengertian kepentingan umum ini, presiden juga memiliki kemungkinan untuk menetapkan bidang-bidang baru berdasarkan pertimbangan yang dikategorikan sebagai kepentingan umum. Dengan kata lain, dapat menimbulkan salah penafsiran terhadap ketentuan tersebut. Dengan pertimbangan tertentu presiden dapat mengarahkan kepada usaha swasta, asalkan demi menunjang kepentingan umum. Didalam UUPA dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dilakukan dalam arti peruntukannya yaitu untuk kepentingan bangsa dan Negara, kepentingan bersama dari rakyat dan kepentingan pembangunan. Oleh sebab itu, yang dimaksud kepentingan umum adalah kepentingan tersebut harus memenuhi peruntukannya dan harus dirasakan manfaatnya dalam arti dapat dirasakan secara keseluruhan oleh masyarakat secara keseluruhan dan atau secara langsung.

## 2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Swasta

Tanah dan pembangunan adalah dua unsur yang satu dengan lainnya berkaitan, dengan perkataan lain tidak ada pembangunan tanpa tanah.<sup>4</sup> Semula ada 2 (dua) cara pembebasan tanah untuk keperluan swasta yaitu secara langsung dan melalui panitia pembebasan tanah seperti yang dimaksud Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, tapi sejak berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993, hanya ada satu cara yang dapat dilakukan oleh swasta, yaitu secara langsung atas dasar musyawarah dalam hal

---

<sup>4</sup>Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta: PT. Toko Gunung Agung. 2003. hlm.45.

memberikan ganti kerugian, bantuan dari Pemerintah hanya berupa pengawasan dan pengendalian. Dengan adanya 1 cara pembebasan tanah untuk swasta hal itu dimaksudkan pula untuk membatasi kepentingan swasta yang selalu mengatasnamakan kepentingan umum.

## **2.2 Tata Cara Pengadaan Tanah**

### **2.2.1 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Dasar dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dinyatakan dalam konsideran menimbang, yaitu :

- 1) Bahwa pembangunan nasional, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu pengadaannya perlu dilakukan sebaik-baiknya;
- 2) Bahwa pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memerhatikan peran dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah;
- 3) Bahwa atas dasar pertimbangan tersebut, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah.

Dalam Pasal 2 ayat 2 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Selain itu, Pasal 2 ayat 3 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa pemerintah juga melaksanakannya dengan cara jual-beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah Pasal 3 Keppres Nomor 55 Tahun 1993.

Kedua cara tersebut termasuk kataegori pengadaan tanah secara sukarela. Untuk cara yang pertama dilakukan untuk pengadaan tanah bagi pelaksanaan

pembangunan yang dilaksanakan untuk kepentingan umum sebagaimana yang diatur dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993, sedangkan cara kedua dilakukan untuk pengadaan tanah yang dilaksanakan selain untuk kepentingan umum. Menurut Pasal 6 ayat (1) Keppres Nomor 55 Tahun 1993, menyatakan bahwa : Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan PPT yang dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa “ Panitia Pengadaan Tanah” dibentuk disetiap Kabupaten atau Kotamadya Tingkat II. Berdasarkan Pasal 9 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 disebutkan bahwa : Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan musyawarah yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan mengenai penyerahan tanah, bentuk, serta besarnya imbalan. Apabila dalam musyawarah tersebut telah tercapai kesepakatan, maka pemilik tanah akan diberi ganti kerugian sesuai yang disepakati.

### **2.2.2 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Dengan Berlakunya Perpres Nomor 36 Tahun 2005, ada sedikit perbedaan dalam tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum, meskipun pada dasarnya sama dengan Keppres Nomor 55 Tahun 1993. Menurut Pasal 2 ayat (1) Perpres Nomor 36 Tahun 2005 menyatakan bahwa : Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau pencabutan hak atas tanah. Pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) menyatakan bahwa : Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jua beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan”.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa menurut Perpres Nomor 36 Tahun 2005. Khusus untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pemerintah daerah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau pencabutan hak atas tanah, sedangkan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum yang dilaksanakan

oleh pemerintah ataupun pemerintah daerah, dalam hal ini dilaksanakan oleh pihak swasta maka dilaksanakan dengan jual beli, tukar menukar atau dengan cara lain yang disepakati secara sukarela dengan pihak-pihak yang bersangkutan. Ketentuan tersebut berbeda dengan ketentuan sebelumnya yang tidak membedakan secara tegas mengenai tata cara pengadaan tanah baik untuk kepentingan umum, maupun bukan kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pihak swasta.

Setelah kurang lebih 1 (satu) tahun berlakunya Perpres Nomor 36 Tahun 2005, Perpres tersebut digantikan dengan Perpres 65 Tahun 2006, yang berupaya untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pemabangunan untuk kepentingan umum. Prinsip penghormatan hak atas tanah diartikan bahwa pemilik hak atas tanah yang diambil tanahnya, tingkat kehidupan ekonominya harus lebih baik dibandingkan seelu ia melepaskan hak atas tanahnya. Hal tersebut berdasarkan pertimbangan pemilik hak atas tanah tersebut telah merelakan tanahnya untuk keperluan pembangunan, sehingga harus diberikan suatu penghormatan atas jasa pemilik hak atas tanah tersebut.

### **2.2.3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Saat ini telah disahkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Perundang-undangan sebelumnya dianggap belum memenuhi rasa keadilan bagi pihak yang kehilangan tanahnya. Undang-undang ini diharapkan pelaksanaannya dapat memenuhi rasa keadilan setiap orang yang tanahnya direlakan atau wajib diserahkan bagi pembangunan. Bagi pemerintah yang memerlukan tanah, peraturan perundang-undangan sebelumnya dipandang masih menghambat atau kurang untuk memenuhi kelancaran pelaksanaan pembangunan sesuai rencana. Bunyi Ketentuan Umum Pasal 1 angka 2 Undang-undang ini menyebutkan bahwa :

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara member ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak". Pasal 1 angka 10 menegaskan lagi "Ganti Kerugian adalah

penggantian layak dan adil kepada yang berhak dalam proses pengadaan tanah”.

Asas pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur ketentuan Pasal 2 yang menyatakan bahwa :

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, keberlanjutan, dan keselarasan.

Berdasarkan beberapa asas tersebut asas keadilan harus diutamakan karena asas ini telah ditegaskan dua kali pada ketentuan umum angka 2 dan angka 10 undang-undang ini. Kalimat : Ganti kerugian adalah penggantian layak dan adil, belum pernah muncul pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah sebelumnya.

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menegaskan pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kata wajib ditegaskan pada undang-undang ini. Seharusnya ada keseimbangan hukum yaitu bahwa wajib setelah pemberian ganti kerugian dirasakan adil dan layak oleh pihak yang berhak. Atas tindak lanjutan dari amanat Pasal 53 dan Pasal 59 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan maka pemerintah mengeluarkan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pada Perpres ini setiap instansi yang memerlukan lahan untuk kepentingan umum diberi waktu menyelesaikannya maksimal 583 hari.

## **2.3 Ganti Kerugian**

### **2.3.1 Pengertian dan Bentuk Ganti Rugi**

Pengertian ganti kerugian tanah tidak banyak dijelaskan dalam Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah dalam hal mengatur undang-undang itu sendiri. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Dari pengertian tersebut sebenarnya

dijelaskan secara singkat bahwa memang seharusnya penggantian tanah yang dilakukan pemerintah harus dinilai layak oleh semua pihak. Masalah ganti kerugian merupakan hal yang rumit penanganannya dalam upaya pengadaan tanah oleh pemerintah. Penetapan ganti kerugian untuk tanah dianggap rumit karena di samping nilai nyata tanah yang didasarkan pada NJOP tahun terakhir, terdapat berbagai faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah. Faktor-faktor tersebut adalah lokasi, jenis hak atas tanah, status penguasaan atas tanah, peruntukan tanah, kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah, prasarana, fasilitas dan utilitas, lingkungan dan faktor-faktor lain. Sudah tentu pemegang hak harus sangat berhati-hati dalam menyampaikan keinginan terhadap besarnya ganti kerugian terhadap tanahnya. Hal yang sama juga diutarakan oleh A.P. Parlindungan<sup>5</sup>, yang menyebutkan pendapatnya bahwa :

Nilai tanah yang nyata/sebenarnya itu tidak mesti sama dengan harga umum, karena harga umum bisa merupakan harga catut. Sebaliknya pula harga tersebut tidak pula berarti harga yang murah. Sesungguhnya sering sekali masalah nilai ganti rugi ini merupakan masalah yang sangat kompleks sekali penyelesaiannya. Harga ganti rugi ini seyogyanya adalah harga yang sekiranya seperti terjadi jual beli biasa atas dasar komersil sehingga pencabutan hak tersebut bukan sebagai suatu ancaman dan pemilik bersedia menerima harga tersebut.

Terkait hal tersebut Adrian Sutedi<sup>6</sup> mengatakan bahwa :

Begitu vitalnya ganti rugi, maka ganti rugi itu minimal harus sama dan senilai dengan hak-hak dan pancaran nilai atas tanah yang akan digusur. Bila tidak senilai, namanya bukan ganti rugi, tetapi sekadar pemberian pengganti atas tanahnya yang tergusur. Prinsip dan tujuan Undang Undang Pokok Agraria harus dimaknai bahwa ditempuhnya prosedur pengusuran tidak berarti akan merendahkan nilai ganti rugi tanah, bangunan dan tanamannya serta benda-benda lain yang melekat pada bangunan dan tanah.

Pengertian ganti kerugian menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dalam Pasal 1 angka 7 yaitu :

---

<sup>5</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung : Mandar Maju, 2008, hlm. 52

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika, 2007, hlm. 184

Penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan tanah.

Pengertian ini kemudian diperlengkap dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, yaitu :

Penggantian terhadap kerugian baik fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah 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.

Pengertian ini kemudian diperbaiki dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Pasal 1 angka 10 yaitu :

Penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Pengertian ganti rugi dalam undang-undang ini menekankan pada aspek kelayakan dan keadilan bagi pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan penjelasan Pasal 2 huruf (d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa :

Keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

Ganti rugi yang layak adalah bahwa nilai atau besarnya penggantian kerugian itu tidak mengurangi tingkat kesejahteraan orang bersangkutan.<sup>7</sup> Penggantian kerugian atas tanah tidak boleh di bawah harga sebagai akibat pencabutan hak, tetapi sebaliknya juga tidak dapat di atas harga tanah tersebut.<sup>8</sup> Istilah ganti rugi tersebut dimaksud adalah pemberian ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Masalah ganti kerugian menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Pembebasan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian

---

<sup>7</sup> Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara 3501).

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm 66.

seringkali menjadi proses yang panjang, dan berlarut-larut akibat tidak adanya titik temu yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga harus menghitung ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi social ekonomi masyarakat yang dipindahkan kelokasi yang baru. Sepatutnya pemberian ganti kerugian tersebut harus tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pembangunan.<sup>9</sup>

Dalam ketentuan Pasal 12 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 mengatur masalah ganti rugi diberikan untuk : hak atas tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 13 ayat (1) menerangkan tentang pemberian bentuk ganti kerugian tersebut dapat berupa uang, tanah pengganti dan pemukiman kembali. Dalam ayat (2) mengenai penggantian kerugian apabila pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti kerugian sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) maka bentuk kerugiannya diberikan dalam bentuk kompensasi berupa penyertaan modal (saham).

Untuk penggantian terhadap tanah ulayat yang dikuasai dengan hak ulayat dan terkena pembangunan maka ganti kerugiannya diberikan dalam bentuk fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat. Dapat dikatakan ganti kerugian yang diberikan oleh instansi Pemerintah hanya diberikan kepada factor fisik semata (vide Pasal 12 Perpres 36 Tahun 2005).<sup>10</sup>

Bentuk ganti rugi menurut ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dapat diberikan berupa : (1) Uang (2) Tanah pengganti; (3) Permukiman kembali; (4) Kepemilikan saham; atau (5) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud di atas baik terdiri dari satu jenis maupun gabungan dari beberapa jenis ganti kerugian, diberikan sesuai dengan nilai Ganti Kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang telah disepakati bersama.

---

<sup>9</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta : Kompas, 2008. hlm. 200.

<sup>10</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.* hlm 65.

### 2.3.2 Dasar/Cara Pehitungan Ganti Rugi

Perpres Nomor 36 Tahun 2005 menentukan dasar dan cara perhitungan ganti kerugian/harga tanah yang didasarkan kepada nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Namun Perpres ini tidak memperhitungkan pemberian kompensasi untuk faktor non-fisik. Adapun perhitungan kompensasi faktor fisik sebagai berikut: <sup>11</sup>

1. Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas harga tanah yang didasarkan atas NJOP atau nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual obyek pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan lembaga/tim penilai harga tanah yang ditunjuk oleh panitia dan dapat berpedoman pada variabel-variabel seperti lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang mempengaruhi harga tanah, nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan, nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.
2. Dasar perhitungan ganti rugi, lembaga/tim penilai harga tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur.  
Kesulitan yang dihadapi dalam perhitungan ganti rugi oleh lembaga/tim penilai dan tim panitia pengadaan tanah pemerintah kota dan kabupaten adalah adanya perbedaan harga pasar dan harga yang telah ditetapkan dalam NJOP. Dalam berbagai kasus, sering terjadi harga tanah merupakan hasil musyawarah antara tim panitia pengadaan tanah yang meminta harga lebih tinggi dari NJOP.

Dalam pengadaan tanah, kompensasi didefinisikan sebagai penggantian atas faktor fisik (materiil) dan non-fisik (immateriil). Bentuk dan besarnya kompensasi haruslah sedemikian rupa hingga masyarakat yang terkena dampak kegiatan pembangunan tidak mengalami kemunduran dalam bidang social maupun pada tingkat ekonominya. Kompensasi dalam rangka pengadaan tanah dibedakan atas: Kompensasi atas faktor fisik (materiil) meliputi penggantian atas tanah hak baik yang bersertipikat dan yang belum bersertipikat, tanah ulayat, tanah wakaf, tanah yang dikuasai tanpa alas hak yang dengan atau tanpa ijin pemilik tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang ada kaitannya dengan tanah. Kompensasi atas faktor non-fisik (immateriil) yaitu penggantian atas

---

<sup>11</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: LPHI 2005, hlm. 166.

kerugian yang timbul seperti kegiatan usaha, akibat kepindahan ke tempat lain, jumlah pelanggan dan keuntungan berkurang.

### 2.3.3 Pihak Yang Berhak Menerima Ganti Rugi

Perpres Nomor 36 Tahun 2005 membatasi pihak yang menerima ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan nadzar, bagi tanah wakaf. Dalam hal kompensasi ini diberikan dalam pengadaan tanah yang diberikan atas faktor fisik semata, padahal ada faktor non fisik juga, maka seharusnya yang berhak menerima kompensasi tidak terbatas pada 2 (dua) subyek tersebut di atas. Karena pada prinsipnya kompensasi diberikan langsung kepada masyarakat yang terkena pelaksanaan pembangunan mengalami atau akan mengalami dampak pada hak dan kepentingan atas tanah, dan/atau bangunan, dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang ada di atasnya.

Berdasarkan Perpres Nomor 36 Tahun 2005, jika tanah, bangunan atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang dari mereka tidak dapat ditemukan, maka ganti kerugian yang menjadi hak orang yang tidak diketemukan tersebut, dititipkan di Pengadilan Negeri yang wilayahnya hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan (Pasal 16 ayat 2). Istilah penitipan atau konsinyasi mengenai ganti rugi dalam Perpres adalah tidak tepat karena lembaga yang diikuti dengan "*consignatie*" adalah cara penyelesaian utang piutang antara debitur dengan kreditor.<sup>12</sup> Demikian halnya dalam Perpres ini tidak ada hubungan hukum antara pihak yang memerlukan tanah dengan masyarakat yang terkena pembangunan.

Keppres Nomor 55 Tahun 1993, menyatakan bahwa : Untuk memberi wadah lembaga konsinyasi tersebut, maka seharusnya dikonstruksikan jika tanah, bangunan, tanaman atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang dari mereka tidak dapat ditemukan setelah ada panggilan 3 (tiga) kali selanjutnya diakhiri dengan pengumuman di Kantor Kecamatan dan Kantor Kelurahan/Desa

---

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm.167

setempat, maka kompensasi yang menjadi hak orang yang tidak diketemukan tersebut diberikan dalam bentuk uang oleh pihak yang memerlukan tanah dan disimpan dalam satu rekening yang dikelola oleh Bupati/Walikota/madya.

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan pengadaan tanah meliputi :

- a) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah
- b) Penilaian ganti kerugian
- c) Musyawarah penetapan ganti kerugian
- d) Pemberian ganti kerugian, dan
- e) Pelepasan tanah Instansi.

Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan. Beralihnya hak dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum karena keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit dapat langsung dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Sebelum penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada pihak yang berhak. Dalam hal terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan pengadaan tanah, Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan. Instansi yang memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB IV PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengadaan tanah untuk jalan tol masuk dalam kategori sebagai kepentingan umum berdasarkan ketentuan Pasal 10 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum untuk jalan tol dilakukan oleh PT. Jasa Marga (Persero), Jalan tol adalah bagian dari jaringan jalan umum yang perwujudannya adalah tanggung jawab pemerintah. Dalam hal ini PT Jasa Marga adalah salah satu BUMN (Badan Usaha Milik Negara) yang berbentuk Persero yang kepemilikan atas sahamnya terdiri dari 51% (lima puluh satu persen) milik pemerintah dan 49% (empat puluh sembilan persen) milik publik. Dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 50/PUU-X/2012 bahwa pembangunan infrastruktur adalah bukan proyek untung rugi bagi pemerintah, tetapi adalah kewajiban pemerintah untuk mengatasi masalah perekonomian untuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari seluruh rakyat, demikian halnya dengan pembangunan dan pengadaan jalan tol.
2. Proses pengadaan tanah demi kepentingan umum agar tidak melanggar prinsip keadilan masyarakat sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dilakukan melalui proses perencanaan dilanjutkan dengan musyawarah dengan masyarakat yang terdampak pengadaan tanah tersebut. Pemberian ganti rugi adalah sebagai bentuk pengakuan penghormatan dan perlindungan hak asasi manusia. Oleh karena itu dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum hendaknya dilakukan dengan hati-hati dan dengan penuh rasa keadilan yang terpenting adalah

adanya kesepakatan sehingga tidak ada pemegang hak atas tanah merasa dirugikan dan dipaksakan kehendaknya untuk melepaskan tanahnya. Maksud dari musyawarah dalam hal ini adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar sukarela dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan.

#### 4.2 Saran-Saran

Bertitik tolak kepada permasalahan dan kesimpulan yang telah dikemukakan diatas, maka dapat saya berikan saran sebagai berikut :

1. Hendaknya dengan musyawarah dapat dicapai kesepakatan dalam penentuan ganti rugi sehingga tidak menimbulkan konflik di kemudian hari menyangkut besarnya atau nominal ganti rugi. Untuk itu pihak pemerintah selaku pihak pemberi ganti kerugian harus benar-benar kondisi masyarakat yang tanahnya dipakai untuk pembangunan. Selain itu, masyarakat yang dilepaskan tanahnya harus menyadari pula bahwa tanah yang ia miliki hendaknya dapat digunakan bagi kepentingan umum, karena kepentingan umum pada dasarnya berada di atas kepentingan pribadi.
2. Kriteria peraturan mengenai ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dapat dikatakan memenuhi keadilan apabila adanya persamaan hak dan kewajiban, adanya kesesuaian antara keadilan prosedural dan keadilan substantif artinya keadilan yang diperoleh sejak dimulai proses pengadaan tanah sampai dengan berakhirnya, adanya kesesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan penerapan di lapangan, serta para pihak dapat menuntut apa yang menjadi haknya sekaligus harus dapat menjalankan kewajibannya.

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 2 TAHUN 2012

TENTANG

PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan;
- b. bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil;
- c. bahwa peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum belum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu membentuk Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 18B ayat (2), Pasal 20, Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H, Pasal 28I ayat (5), Pasal 28J ayat (2), serta Pasal 33 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2034);

Dengan . . .

- 2 -

Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA  
dan  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI  
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Instansi adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah.
2. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
3. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.
4. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
5. Hak atas Tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
6. Kepentingan Umum adalah kepentingan ke negara, dan masyarakat yang har
6. Kepentingan . . .

pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

7. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
8. Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antarpihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
9. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan.
10. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.
11. Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.
12. Pemerintah Pusat, yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
13. Pemerintah Daerah adalah gubernur, bupati, atau wali kota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
14. Lembaga Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

- 4 -

Pasal 2

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. kemanusiaan;
- b. keadilan;
- c. kemanfaatan;
- d. kepastian;
- e. keterbukaan;
- f. kesepakatan;
- g. keikutsertaan;
- h. kesejahteraan;
- i. keberlanjutan; dan
- j. keselarasan.

Pasal 3

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.

BAB III

POKOK-POKOK PENGADAAN TANAH

Pasal 4

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum.
- (2) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum.

Pasal 5 . . .

Pasal 5

Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan

- 5 -

Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 6

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah.

Pasal 7

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
  - c. Rencana Strategis; dan
  - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
- (2) Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan untuk infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d.
- (3) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan.

Pasal 8

Pihak yang Berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini.

Pasal 9

Pasal 9 . . .

- (1) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan

antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.

- (2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

#### BAB IV

#### PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH

##### Bagian Kesatu

##### Umum

##### Pasal 10

Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan, konsolidasi tanah, serta perumahan masyarakat berpenghasilan rendah dan sewa;

- 7 -

- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

#### Pasal 11

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam hal Instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara.

#### Pasal 12

- (1) Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b sampai dengan huruf r wajib diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta.
- (2) Dalam hal pembangunan pertahanan dan keamanan nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a, pembangunannya diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 13 . . .

#### Pasal 13

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan:

- a. perencanaan;

- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.

## Bagian Kedua

### Perencanaan Pengadaan Tanah

#### Pasal 14

- (1) Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

#### Pasal 15

- (1) Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit 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 Peng e. gambaran . . .
  - g. perkiraan jangka waktu pembangunan;
  - h. perkiraan nilai tanah; dan
  - i. rencana penganggaran.

- 9 -

- (2) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah.
- (4) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diserahkan kepada pemerintah provinsi.

Bagian Ketiga  
Persiapan Pengadaan Tanah

Pasal 16

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 melaksanakan:

- a. pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
- c. Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Pasal 17

Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung.

Pasal 18

Pasal 18 . . .

- (1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

- 10 -

- (2) Pendataan awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan.
- (3) Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c.

#### Pasal 19

- (1) Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak.
- (2) Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati.
- (3) Pelibatan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh Pihak yang Berhak atas lokasi rencana pembangunan.
- (4) Kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan.
- (5) Atas dasar kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur.
- (6) Gubernur menetapkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

#### Pasal 20

Pasal 20 . . .

- (1) Konsultasi Publik rencana 1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja.
- (2) Apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana

pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Pasal 21

- (1) Apabila dalam Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada gubernur setempat.
- (2) Gubernur membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
  - a. sekretaris daerah provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota;
  - b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai sekretaris merangkap anggota;
  - c. instansi yang menangani urusan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota;
  - d. Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota;
  - e. bupati/wali kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota; dan
  - f. akademisi sebagai anggota.
- (4) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (3) | (4) Tim . . .
  - a. menginventarisasi masalah yang men,----- keberatan;
  - b. melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan
  - c. membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.

- 12 -

- (5) Hasil kajian tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh gubernur.
- (6) Gubernur berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan.

#### Pasal 22

- (1) Dalam hal ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (6), gubernur menetapkan lokasi pembangunan.
- (2) Dalam hal diterimanya keberatan atas rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (6), gubernur memberitahukan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.

#### Pasal 23

- (1) Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) dan Pasal 22 ayat (1) masih terdapat keberatan, Pihak yang Berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.

(2) Pengadilan . . .

- (2) Pengadilan Tata Usaha Negara n atau ditolaknya gugatan sebagaimana . . . ayat (1) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan.
- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

- 13 -

- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
- (5) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

#### Pasal 24

Penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) atau Pasal 22 ayat (1) diberikan dalam waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun.

#### Pasal 25

Dalam hal jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 tidak terpenuhi, penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.

#### Pasal 26

- (1) Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksudkan untuk memberitahukan masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Bagian Keempat  
Pelaksanaan Pengadaan Tanah

- 14 -

Paragraf 1  
Umum

Pasal 27

- (1) Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan.
- (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
  - b. penilaian Ganti Kerugian;
  - c. musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
  - d. pemberian Ganti Kerugian; dan
  - e. pelepasan tanah Instansi.
- (3) Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.
- (4) Beralihnya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

Paragraf 2

Paragraf 2 . . .

Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaar.  
Penggunaan, serta Pemanfaatan Tanah

Pasal 28

- (1) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a meliputi kegiatan:
  - a. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan

- 15 -

- b. pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.
- (2) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

#### Pasal 29

- (1) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja.
- (2) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 wajib diumumkan secara bertahap, parsial, atau keseluruhan.
- (3) Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah Objek Pengadaan Tanah.
- (4) Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.
- (5) Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi.
- (6) Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 30

- 16 -

Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

Paragraf 3  
Penilaian Ganti Kerugian

Pasal 31

- (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 32

- (1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.
- (2) Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 33 . . .

Pasal 33

Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan 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
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Pasal 34

- (1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.
- (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara.
- (3) Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

Pasal 35

Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

Pasal 36 . . .

Pasal 36

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Paragraf 4

Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Pasal 37

- (1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.
- (2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Pasal 38

- (1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).
- (2) Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
- (5) Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

- 19 -

Pasal 39

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Paragraf 5

Pemberian Ganti Kerugian

Pasal 40

Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak.

Pasal 41

(1) Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5).

(2) Pada . . .

(2) Pada saat pemberian Ganti Kerugian Berhak menerima Ganti Kerugian wajib:

- a. melakukan pelepasan hak; dan
- b. menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

(3) Bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari.

(4) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.

- (5) Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian.
- (6) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 42

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.
- (2) Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap:
  - a. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
  - b. Objek . . .
- b. Objek Pengadaan Tanah yang akan dilunaskan Ganti Kerugian:
  1. sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
  2. masih dipersengketakan kepemilikannya;
  3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
  4. menjadi jaminan di bank.

#### Pasal 43

Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1),

- 21 -

kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Pasal 44

- (1) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian atau Instansi yang memperoleh tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat diberikan insentif perpajakan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai insentif perpajakan diatur oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

Paragraf 6

Pelepasan Tanah Instansi

Pasal 45

- (1) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.

(2) Pelepasan . . .

- (2) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang ini.

- (3) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.

Pasal 46

- (1) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) dan ayat (2) tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali:
  - a. Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;
  - b. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
  - c. Objek Pengadaan Tanah kas desa.
- (2) Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf c diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.
- (3) Ganti Kerugian atas objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diberikan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36.
- (4) Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) didasarkan atas hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2).

Pasal 47 . . .

Pasal 47

- (1) Pelepasan objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 dan Pasal 46 dilaksanakan paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Apabila pelepasan objek Pengadaan Tanah belum selesai dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tanahnya dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi Kepentingan Umum.
- (3) Pejabat yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima  
Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Pasal 48

- (1) Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:
  - a. pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan; dan/atau
  - b. pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1).
- (2) Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 49

Pasal 49 . . .

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum karena keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit dapat langsung dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Sebelum penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak.
- (3) Dalam hal terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan Pengadaan Tanah, Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 50

Instansi yang memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam  
Pemantauan dan Evaluasi

Pasal 51

- (1) Pemantauan dan evaluasi penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dilakukan oleh Pemerintah.
- (2) Pemantauan dan evaluasi hasil penyerahan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang telah diperoleh, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) dilakukan oleh Lembaga Pertanahan.

BAB V

BAB V . . .

SUMBER DANA PENGADAAN TANAH.

Bagian Kesatu  
Sumber Pendanaan

Pasal 52

- (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

- 25 -

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Penugasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 53

- (1) Dana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 meliputi dana:
  - a. perencanaan;
  - b. persiapan;
  - c. pelaksanaan;
  - d. penyerahan hasil;
  - e. administrasi dan pengelolaan; dan
  - f. sosialisasi.
- (2) Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Instansi dan dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan mengenai mekanisme pelaksanaan pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diatur dengan Peraturan Presiden.

#### Bagian Kedua

Bagian . . .

#### Penyediaan dan Penggunaan Penda

#### Pasal 54

Jaminan ketersediaan pendanaan bagi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dialokasikan oleh Instansi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### BAB VI

#### HAK, KEWAJIBAN, DAN PERAN SERTA MASYARAKAT

#### Pasal 55

- 26 -

Dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah, Pihak yang Berhak mempunyai hak:

- a. mengetahui rencana penyelenggaraan Pengadaan Tanah; dan
- b. memperoleh informasi mengenai Pengadaan Tanah.

Pasal 56

Dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, setiap orang wajib mematuhi ketentuan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pasal 57

Dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, masyarakat dapat berperan serta, antara lain:

- a. memberikan masukan secara lisan atau tertulis mengenai Pengadaan Tanah; dan
- b. memberikan dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah.

BAB VII

BAB VII . . .

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 58

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku:

- a. proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Undang-Undang ini diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Undang-Undang ini;
- b. sisa tanah yang belum selesai pengadaannya dalam proses Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf a, pengadaannya diselesaikan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini; dan
- c. peraturan perundang-undangan mengenai tata cara Pengadaan Tanah dinyatakan tetap berlaku sepanjang

- 27 -

tidak bertentangan atau belum diganti dengan yang baru berdasarkan ketentuan Undang-Undang ini.

BAB VIII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 59

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum diatur dengan Peraturan Presiden.

Pasal 60

Peraturan pelaksanaan Undang-Undang ini harus ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak Undang-Undang ini diundangkan.

Pasal 61

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Indonesia. Agar . . .

Disahkan di Jakarta  
pada tanggal 14 Januari 2012  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta

pada tanggal 14 Januari 2012

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA

REPUBLIK INDONESIA,

Ttd.

AMIR SYAMSUDIN

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2012 NOMOR 22

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA RI  
Asisten Deputi Perundang-undangan  
Bidang Politik dan Kesejahteraan Rakyat,

Wisnu Setiawan

PENJELASAN  
ATAS  
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 2 TAHUN 2012  
TENTANG  
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

I. UMUM

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan.

Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok Pengadaan Tanah sebagai berikut:

1. Pemerintah dan Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan pendanaannya.
2. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;

c. Rencana . . .

- c. Rencana Strategis; dan
  - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
3. Pengadaan Tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.
  4. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
  5. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

#### Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kemanusiaan” adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

#### Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas keadilan” adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

#### Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kemanfaatan” adalah hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

#### Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas kepastian” adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak.

Huruf e . . .

#### Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas keterbukaan” adalah bahwa Pengadaan

Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas kesepakatan” adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas keikutsertaan” adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.

Huruf i

Yang dimaksud dengan “asas keberlanjutan” adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “asas keselarasan” adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6 . . .

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi” adalah infrastruktur yang terkait dengan kegiatan usaha hulu minyak dan gas bumi yang mencakup kegiatan eksplorasi, eksploitasi, transmisi, dan/atau distribusi.

Karakteristik dari kegiatan minyak, gas, dan panas bumi mengandung ketidakpastian tinggi. Kebutuhan tanah untuk eksplorasi, eksploitasi, transmisi, dan/atau distribusi tidak dapat ditentukan secara pasti sejak awal sehingga membutuhkan fleksibilitas perencanaan untuk menjamin efektivitas pelaksanaan pengendalian minyak, gas, dan panas bumi sebagai sumber daya alam serta sumber daya pembangunan yang bersifat strategis dan vital.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “pengampu kepentingan” antara lain adalah pemuka adat dan tokoh agama.

Yang dimaksud dengan “pemangku kepentingan” adalah orang atau pihak yang memiliki kepentingan terhadap objek pelepasan tanah, seperti Pihak yang Berhak, pemerintah, dan masyarakat.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c . . .

Huruf c

Yang dimaksud dengan “bendungan” adalah bangunan yang berupa urukan tanah, urukan batu, beton, dan/atau pasangan batu yang dibangun selain untuk menahan dan menampung air juga untuk menahan dan menampung limbah tambang (*tailing*) atau lumpur sehingga terbentuk waduk.

Yang dimaksud dengan “bendung” adalah tanggul untuk menahan air di sungai, tepi laut, dan sebagainya.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “sampah” adalah sampah sesuai dengan undang-undang yang mengatur pengelolaan sampah.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Yang dimaksud “fasilitas keselamatan umum” adalah semua fasilitas yang diperlukan untuk menanggulangi akibat suatu bencana, antara lain rumah sakit darurat, rumah penampungan darurat, serta tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan longsor.

Huruf k

Cukup jelas.

Huruf l

Yang dimaksud dengan “ruang terbuka hijau publik” adalah ruang terbuka hijau sesuai dengan undang-undang yang mengatur penataan ruang.

Huruf m

Cukup jelas.

Huruf n . . .

Huruf n

Yang dimaksud dengan “kantur Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa” adalah sarana dan prasarana untuk menyelenggarakan fungsi

pemerintahan, termasuk lembaga pemasyarakatan, rumah tahanan negara, dan unit pelaksana teknis lembaga pemasyarakatan lain.

Huruf o

Yang dimaksud dengan “perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah” adalah perumahan masyarakat yang dibangun di atas tanah Pemerintah atau Pemerintah Daerah dan kepada penghuninya diberikan status rumah sewa.

Huruf p

Cukup jelas.

Huruf q

Cukup jelas.

Huruf r

Yang dimaksud dengan “pasar umum dan lapangan parkir umum” adalah pasar dan lapangan parkir yang direncanakan, dilaksanakan, dikelola, dan dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah daerah dan pengelolaannya dapat dilakukan dengan bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau badan usaha swasta.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15 . . .

Pasal 15

Ayat (1)

Penyusunan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dapat dilakukan secara bersama-sama oleh Instansi yang memerlukan tanah bersama dengan instansi teknis terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Ayat (2)

Studi kelayakan mencakup:

- a. survei sosial ekonomi;
- b. kelayakan lokasi;
- c. analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat;
- d. perkiraan nilai tanah;
- e. dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari Pengadaan Tanah dan pembangunan; dan
- f. studi lain yang diperlukan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Pemberitahuan secara langsung antara lain melalui sosialisasi, tatap muka, atau surat pemberitahuan.

Pemberitahuan secara tidak langsung antara lain melalui media cetak atau media elektronik.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Dalam Konsultasi Publik, Instansi yang memerlukan tanah menjelaskan antara lain mengenai rencana pembangunan dan cara penghitungan Ganti Kerugian yang akan dilakukan oleh Penilai.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “masyarakat yang t  
misalnya masyarakat yang berbatasan langsung Ayat (2) . . .

Pengadaan Tanah.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “surat kuasa” adalah surat kuasa untuk mewakili konsultasi publik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Yang dimaksud dengan “dari dan oleh Pihak yang Berhak” adalah penerima kuasa dan pemberi kuasa sama-sama berasal dari Pihak yang Berhak.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan menyampaikannya secara tertulis dengan disertai alasan keberatannya.

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan” adalah kajian atas dokumen keberatan yang diajukan oleh Pihak yang Berhak.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Ayat (4) . . .

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Yang dimaksud dengan “sisa tanah” adalah tanah yang belum dilepaskan haknya dari Pihak yang Berhak sampai jangka waktu penetapan lokasi berakhir.

Terhadap sisa tanah, apabila Instansi yang memerlukan tanah tetap membutuhkan tanah tersebut, proses Pengadaan Tanah harus diajukan dari awal. Hal itu dimaksudkan untuk menjamin keabsahan Pengadaan Tanah sisa.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)

Pengadaan tanah pada prinsipnya dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan, yang dalam pelaksanaannya dapat mengikutsertakan atau berkoordinasi dengan pemerintah provinsi atau pemerintah kabupaten/kota.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Ayat (4) . . .

Yang dimaksud dengan “nilai pengumuman penetapan” adalah bahwa Penilai dalam menentukan Ganti Kerugian didasarkan nilai

Objek Pengadaan Tanah pada tanggal pengumuman penetapan lokasi.

Pasal 28

Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan untuk mengetahui Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut memuat daftar nominasi Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Pihak yang Berhak meliputi nama, alamat, dan pekerjaan pihak yang menguasai/memiliki tanah. Objek Pengadaan Tanah meliputi letak, luas, status, serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Ayat (1)

Ketentuan peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah ketentuan mengenai pengadaan barang/jasa instansi pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d . . .

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “kerugian lain yang dapat dinilai” adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Yang dimaksud dengan “tidak lagi dapat difungsikan” adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai/memiliki tanah dapat meminta Ganti Kerugian atas seluruh tanahnya.

Pasal 36

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “permukiman kembali” adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada Pihak yang Berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses Pengadaan Tanah.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham” adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antarpihak.

Huruf e . . .

Huruf e

Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud

pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran Ganti Kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian Ganti Kerugian.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Pemberian Ganti Kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian. Apabila berhalangan, Pihak yang Berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian.

Yang berhak antara lain:

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelolaan;
- c. nadzir, untuk tanah wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- g. pemegang . . .

- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pada ketentuannya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau 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, permukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan Ganti Kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa-menyewa, atau pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Yang dimaksud dengan “pemegang dasar penguasaan atas tanah” adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas Hak atas Tanah yang belum dibalik nama, pemegang akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikat, dan pemegang surat izin menghuni.

Bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan Hak atas Tanah, Ganti Kerugian diberikan kepada pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44 . . .

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “Badan Hukum Milik Negara” misalnya Badan Pelaksana Kegiatan Usaha Hulu Minyak dan Gas Bumi (BPMIGAS).

Yang dimaksud dengan “Badan Usaha Milik Negara” misalnya Perusahaan Listrik Negara (PLN).

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 53 . . .

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “dukungan” adalah menyetujui program dan memperlancar proses Pengadaan Tanah.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.