



SKRIPSI

**KONSINYASI PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

*CONSIGNMENT LAND ACQUISITION
FOR DEVELOPMENT FOR THE PUBLIC INTEREST*

Oleh:

DIAH PUTRI AGUSTINI

NIM: 110710101093

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

2015



SKRIPSI

**KONSINYASI PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

*CONSIGNMENT LAND ACQUISITION
FOR DEVELOPMENT FOR THE PUBLIC INTEREST*

Oleh:

DIAH PUTRI AGUSTINI

NIM: 110710101093

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

2015

SKRIPSI

**KONSINYASI PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

*CONSIGNMENT LAND ACQUISITION
FOR DEVELOPMENT FOR THE PUBLIC INTEREST*

Oleh:

DIAH PUTRI AGUSTINI

NIM: 110710101093

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

2015

MOTTO

“ Ribuan lilin dapat dinyalakan dari satu lilin dan nyalanya tidak akan berkurang.
Begitupun kebahagiaan tidak akan pernah berkurang walau dibagi-bagi.”¹

(Siddharta Gautama)



¹ <http://Suryasurabaya.blogspot.com>, diakses pada tanggal 30 April 2015 Pukul 21.00 WIB.

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmat Allah SWT, penulis persembahkan skripsi ini untuk:

1. Kedua Orang tua yang selalu mendoakan, memberikan kasih sayang, serta dukungan selama ini kepada penulis, yaitu Bapak Mulyono dan Ibu Siti Mai Muna yang selalu penulis sayangi, hormati dan banggakan.
2. Guru-guru sejak Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), sampai dengan Sekolah Menengah Atas (SMA) serta para Dosen yang terhormat, yang telah memberikan ilmu dan membimbing penulis hingga bisa menjadi seperti saat ini;
3. Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis banggakan.

PERSYARATAN GELAR

**KONSINYASI PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

*CONSIGNMENT LAND ACQUISITION
FOR DEVELOPMENT FOR THE PUBLIC INTEREST*

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
Untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
Dan mencapai gelar Sarjana Hukum

DIAH PUTRI AGUSTINI

NIM : 110710101093

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2014**

PERSETUJUAN

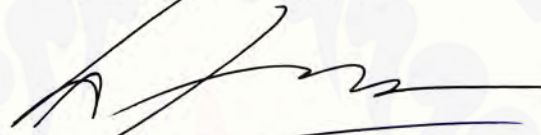
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 15 JUNI 2015

Oleh,

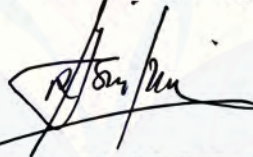
Pembimbing,

Dosen Pembimbing Utama,



Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si.
195701051986031002

Dosen Pembimbing Anggota,



ISWI HARIYANI, S.H..M.H.
196212161988022001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

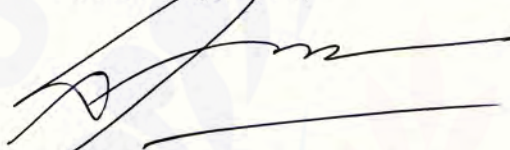
**KONSINYASI PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

Oleh:

DIAH PUTRI AGUSTINI

NIM : 110710101093

Pembimbing Utama,



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

Pembimbing Anggota,



ISWI HARIYANI, S.H., M.H.
NIP. 196212161988022001

Mengesahkan,

Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



Prof. Dr. Widodo Eka Cahjana, S.H., M.Hum.
NIP. 197105011993031001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 11 (Sebelas)

Bulan : 06 (Juni)

Tahun : 2015 (Dua Ribu Lima Belas)

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua,



MARDI HANDONO, S.H, MH
NIP: 196312011989021001

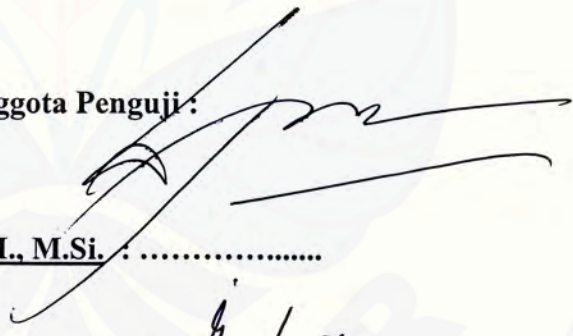
Sekretaris,



NUZULIA KUMALA SARI, S.H., M.H.
NIP: 198406172008122003

Anggota Penguji :

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



2. **ISWI HARIYANI, S.H..M.H.**
NIP. 196212161988022001



PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : DIAH PUTRI AGUSTINI

NIM : 110710101093

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul: **KONSINYASI PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. **Demikian** pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 11 Juni 2015

Menyatakan,

DIAH PUTRI AGUSTINI
NIM : 110710101093

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul : **“KONSINYASI PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM”** yang disusun guna salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Dominikus Rato S.H.,M.Si, selaku dosen pembimbing utama yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan Skripsi ini hingga mencapai hasil yang maksimal. Merupakan suatu kebanggaan tersendiri bagi penulis mendapatkan bimbingan beliau;
2. Ibu Iswi Hariyani S.H.,M.H., selaku dosen pembimbing anggota yang dapat meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan dan memberikan arahan dalam penulisan Skripsi ini, serta memberikan motivasi bagi penulis. Merupakan suatu kebanggaan bagi penulis mendapatkan bimbingan beliau;
3. Bapak Mardi Handono S.H.,M.H., selaku Ketua Dosen Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
4. Ibu Nuzulia Kumala Sari S.H.,M.H., selaku Sekretaris Dosen Penguji yang telah memberikan tambahan ilmu serta masukan yang sangat bermanfaat bagi penulis;
5. Bapak Prof. Dr. Widodo Eka Tjahjana, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan persetujuan Skripsi ini;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. , Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. dan Bapak Iwan Rachmat Soetijono, S.H., M.H. selaku Pembantu Dekan I, Pembantu Dekan II dan Pembantu Dekan III yang telah memberikan bimbingan dan motivasi kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak Edy Sriono, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan motivasi kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember. Merupakan suatu kebanggaan tersendiri bagi penulis mendapat bimbingan dan motivasi dari beliau;
8. Dra.Tutik Patmiati, selaku Dosen yang telah memberikan bimbingan dan motivasi kepada penulis serta membantu kelancaran administrasi dalam Pemrograman Rencana Studi dalam hal membantu mewakili Bapak Edy Sriono, S.H.,M.H., sebagai Dosen Pembimbing Akademik penulis yang selama ini telah mengalami sakit.
9. Para Dosen yang terhormat dan seluruh staf serta karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu dan membantu penulis dalam perkuliahan;
10. Kedua Orang tua penulis yaitu Bapak Mulyono dan Ibu Siti Mai Muna yang selalu penulis sayangi, hormati dan banggakan. Dimana selalu mendoakan, memberikan kasih sayang, serta dukungan selama ini kepada penulis;
11. Kepada Kakak tercinta, Didik Hartono dan Yoyok Purwanto yang selama ini telah membantu serta memberikan doa dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar;
12. Kepada kekasih Penulis, Agun Jatmiko yang selama ini terus memberi semangat dan memberikan doa serta kasih sayang;
13. Kepada seluruh keluarga besar yang senantiasa memberikan doa, dukungan, serta kepercayaan kepada penulis sehingga apa yang diharapkan dapat tercapai. Khususnya kepada Bapak Miyanto yang telah membantu dalam hal kelancaran pembiayaan skripsi ini;
14. Sahabat-sahabat tercinta organisasi Bahana Justitia: Rega, Ricky, Alfian, Bayu, Ruben, Aulia, Fahmia, Om Yudha, Raka, Towi, Egi, para alumni dan sahabat sekalian yang tidak dapat disebut satu persatu, terima kasih atas bimbingannya dalam berproses menjadi insan yang berkarakter dan memberikan ilmu berorganisasi serta ilmu-ilmu lain yang sangat

bermanfaat. Terimakasih untuk segala bantuan terhadap penulis mulai masa perkuliahan sampai Skripsi ini selesai. Suatu kebanggaan tersendiri bagi penulis memiliki sahabat seperti kalian semua;

15. Teman-teman seperjuangan dalam Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Gumukmas, Nancy Ugi Lestari, Virda Amirah, Rahma, Taufan, Saiful, Denok.
16. Semua teman-teman seperjuangan angkatan 2011 khususnya Khoirun Nisa, Oki, Agra, Roni, Sofi, Resti, Yanuar, Adya, Amri Nur A, Sudarso, Trisnawati dan teman-teman sekalian yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih untuk semua semangat dan dukungan yang diberikan kepada penulis;
17. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut membantu dalam penyelesaian Skripsi ini.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan balasan pahala yang baik dan berkah bagi kita semua dan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Jember, 11 Juni 2015

Penulis

RINGKASAN

Dalam proses pengadaan tanah, sering terjadi perbedaan pendapat mengenai besar dan atau bentuk ganti kerugian. Untuk menetapkan ganti kerugian yang dapat disepakati oleh para pihak, dapat dilakukan beberapa cara seperti penetapan ganti rugi oleh panitia pengadaan tanah, pengajuan gugatan ke Pengadilan, dan beberapa cara yang lain agar dapat timbul suatu kesepakatan mengenai ganti rugi tersebut. Apabila dengan cara-cara seperti yang tersebut diatas masih tetap saja tidak membawa hasil, maka dapat digunakan alternatif penyelesaian dengan cara Konsinyasi atau penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri. Saat ini konsinyasi sering digunakan untuk menyelesaikan sengketa ganti rugi pengadaan tanah. Namun dalam penerapannya masih banyak pihak yang tidak setuju. Konsinyasi bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Permasalahan dalam skripsi ini meliputi 3 (tiga) hal yaitu Apakah konsinyasi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sudah sesuai dengan prinsip kepentingan umum, Bagaimana konsinyasi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan Apa upaya penyelesaian hukum jika konsinyasi ditolak oleh masyarakat. Tujuan penulisan skripsi ini terbagi menjadi 2 (dua), yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember dan memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum yang bermanfaat bagi almamater dan masyarakat pada umumnya. Sedangkan tujuan khususnya yaitu untuk mengetahui dan memahami kesesuaian konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan prinsip kepentingan umum; mengetahui dan memahami konsinyasi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, serta mengetahui dan memahami upaya penyelesaian hukum jika konsinyasi ditolak oleh masyarakat. Penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Adapun pendekatan yang digunakan adalah menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Sumber bahan hukum meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Pada analisis bahan hukum, skripsi ini menggunakan metode deduksi, yaitu berpedoman dari prinsip-prinsip dasar kemudian menghadirkan objek yang hendak diteliti.

Tinjauan pustaka dalam skripsi ini mencakup prinsip-prinsip kepentingan umum yang berkaitan dengan konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, konsinyasi secara umum, dan pencabutan hak atas tanah sebagai cara terakhir perolehan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Adapun kesimpulan pada skripsi ini yaitu *pertama*, konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan prinsip

kepentingan umum. Yang mana konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ini sudah memenuhi kriteria dari prinsip-prinsip kepentingan umum yang diantaranya diajukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah yaitu pihak pemerintah, dan pelaksanaan konsinyasi ini membantu mewujudkan tujuan pembangunan dari pengadaan tanah yaitu memberikan kegunaan dan kemanfaatan untuk masyarakat umum. Walaupun penerapan konsinyasi lebih mementingkan kepentingan umum daripada kepentingan individu, namun hal ini telah sesuai dengan sifat kepentingan umum sebagai kepentingan bangsa dan negara, *kedua* yaitu konsinyasi atau penitipan ganti rugi di Pengadilan menurut Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dilakukan dalam hal: (1) pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung, (2) Penitipan ganti kerugian juga dilakukan terhadap: a. Pihak yang Berhak menerima Ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau, b. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti kerugian: Sedang menjadi objek perkara di pengadilan; masih dipersengketakan kepemilikannya; diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau menjadi jaminan di bank., *ketiga* yaitu upaya penyelesaian hukum apabila konsinyasi ditolak oleh masyarakat adalah dengan pengajuan pencabutan hak atas tanah sebagai langkah terakhir untuk memperoleh tanah yang benar-benar diperlukan untuk kepentingan umum yang sangat memaksa. Karena penyelesaian hukum melalui pencabutan hak atas tanah lebih efektif dan dilakukan secara langsung oleh Presiden sebagai pejabat eksekutif yang tertinggi dalam Negeri.

Saran yang dapat diberikan diantaranya: hendaknya pemerintah mengatur secara jelas mengenai kriteria dan definisi kepentingan umum baik di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum atau di dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, agar tidak terjadi kesewenang-wenangan dengan mengatasnamakan kepentingan umum, hendaknya pemerintah sebagai pelaksana pengadaan tanah untuk kepentingan umum lebih memperhatikan proses pelaksanaan musyawarah yang dilakukan bersama masyarakat dengan melibatkan pihak-pihak yang bersangkutan secara langsung dan dimediasi oleh pihak yang netral dan terpercaya tanpa ada unsur paksaan ataupun ancaman, agar hasil keputusan yang dihasilkan dari musyawarah dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersangkutan, hendaknya pemerintah merevisi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan menambahkan Pasal tentang upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh masyarakat khususnya para pemegang hak atas tanah yang tidak setuju terhadap penerapan konsinyasi atau penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri. Hal tersebut tidak lain adalah untuk melindungi hak-hak masyarakat agar tidak menjadi korban dari kesewenang-wenangan yang mengatasnamakan kepentingan umum, hendaknya masyarakat ikut mendukung kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah dan ikut berpartisipasi dalam pelaksanaannya. Khususnya pembangunan yang digunakan untuk kepentingan umum. Seperti kegiatan pembangunan Jalan Arteri Porong di Kabupaten Sidoarjo dan Pasuruan, Jawa Timur yang diakibatkan karena adanya bencana alam Lumpur Lapindo. Walaupun

pembangunan ini menggunakan tanah masyarakat, tetapi dalam hal ini masyarakat sebaiknya ikut mendukung dan berpartisipasi untuk melancarkan kegiatan pembangunan Jalan Arteri Porong tersebut. Agar pembangunan yang dilaksanakan pemerintah dapat berjalan dengan baik dan dapat segera digunakan oleh masyarakat umum.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN SAMPUL DEPAN	ii
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
HALAMAN PERSETUJUAN	vii
HALAMAN PENGESAHAN.....	viii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	ix
HALAMAN PERNYATAAN.....	x
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	xi
HALAMAN RINGKASAN	xiv
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xvii
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe Penelitian	6
1.4.2 Pendekatan Masalah	6
1.4.3 Bahan Hukum	7
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	7
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder.....	8
1.4.3.3 Bahan Non Hukum.....	8
1.4.4 Analisa Bahan Hukum	9

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1 Prinsip-prinsip kepentingan umum yang berkaitan dengan konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan	10
2.2 Konsinyasi secara umum	17
2.3 Pencabutan Hak atas Tanah Sebagai Cara Terakhir Perolehan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	21
BAB 3 PEMBAHASAN	24
3.1 Kesesuaian Konsinyasi Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan Prinsip Kepentingan Umum.....	24
3.2 Konsinyasi dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	57
3.3 Upaya Penyelesaian Hukum jika Konsinyasi Ditolak oleh Masyarakat	77
BAB 4 PENUTUP.....	85
4.1 Kesimpulan	85
4.2 Saran	86
DAFTAR PUSTAKA	88
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1: Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2324 Disahkan pada tanggal 26 September 1961);
- Lampiran 2: Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280 Disahkan pada tanggal 14 Januari 2012);
- Lampiran 3: Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156 Disahkan pada tanggal 7 Agustus 2012);

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan sarana yang sangat penting bagi kehidupan manusia dan juga untuk pembangunan. Kehidupan manusia hampir sebagian besar tergantung pada tanah, baik untuk tempat pemukiman, sumber mata pencaharian, dan sebagai tempat peristirahatan yang terakhir.

Begitu bernilai suatu bidang tanah bagi seseorang atau bagi manusia, sebab disitu ia hidup dan dibesarkan. Dan tanah itu pula yang memberi kehidupan kepada manusia.² Kebutuhan akan tanah semakin banyak. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan persoalan dalam berbagai segi.³ Sebagai karunia Tuhan sekaligus sumber daya alam yang strategis bagi bangsa, Negara, dan rakyat, tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa Indonesia sehingga perlu campur tangan Negara untuk turut mengaturnya.⁴ Hal ini sesuai amanat konstitusional sebagaimana tercantum pada Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi: “ Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Makna dikuasai oleh Negara berarti bahwa dalam hal pendayagunaan tanah, negaralah yang akan mengatur dengan sebaik-baiknya agar terjamin ketertiban dan ketenangan hidup bermasyarakat dari segenap rakyat Indonesia.⁵

Pembangunan merupakan salah satu sarana untuk mensejahterakan rakyat, oleh sebab itu setiap negara termasuk Indonesia selalu giat melakukan kegiatan pembangunan, salah satunya adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum pada dasarnya dilakukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat luas agar tercapai kesejahteraan bagi seluruh

² John Salindeho, 1994, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Cetakan Pertama. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 34.

³ K.Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 7.

⁴ Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama. Malang : PUSDERANKUM dan Bayumedia Publishing, hlm. 1-2.

⁵ G.Kartasapoetra,dkk, 1985, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, hlm.100-101.

rakyat Indonesia, dimana tanggung jawab untuk melaksanakan hal tersebut ada pada pihak Pemerintah. Pada mulanya, kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan menggunakan tanah negara, namun karena terbatasnya tanah negara, maka kemudian mulai ada kebijakan untuk menggunakan tanah masyarakat yang telah dilekati dengan sesuatu hak atas tanah. Salah satu tanah yang digunakan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yaitu tanah yang dilekati dengan hak milik. Pada masa sekarang ini adalah sangat sulit melakukan pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah negara, dan sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan memperoleh tanah-tanah hak. Kegiatan “mengambil” tanah inilah disebut dengan “Pengadaan Tanah”.⁶

Perolehan tanah-tanah hak, khususnya dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pasti ada ganti kerugian dengan bentuk dan dalam jumlah tertentu. Menurut Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah, penentuan besarnya ganti kerugian dilaksanakan melalui musyawarah. Namun dengan musyawarah masih sering tidak tercapai kesepakatan antara pemegang hak dengan pemerintah. Karena pemegang hak menganggap ganti rugi yang diberikan pemerintah sering kali tidak sesuai dengan harga tanah saat itu. Dengan adanya perbedaan pendapat mengenai besar dan atau bentuk dari ganti kerugian, dapat dilakukan beberapa cara untuk menetapkan ganti kerugian yang dapat disepakati oleh para pihak, seperti penetapan ganti rugi oleh panitia pengadaan tanah, pengajuan gugatan ke Pengadilan, dan beberapa cara yang lain agar dapat timbul suatu kesepakatan mengenai ganti rugi tersebut. Apabila dengan cara-cara seperti yang tersebut diatas masih tetap saja tidak membawa hasil, maka dapat digunakan alternatif penyelesaian dengan cara penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri. Saat ini penyelesaian sengketa melalui hal tersebut dikenal dengan sebutan konsinyasi. Penyelesaian sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan melalui penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri telah diatur secara singkat di dalam beberapa Peraturan Perundang-

⁶Agus Yafli Tawas, 2013, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Martadinata Paal Dua Di Kota Manado)*, artikel hukum(http://repo.unsrat.ac.id/440/1/PENGADAAN_TANAH_UNTUK_KEPENTINGAN_UMUM_%28STUDI_KASUS_PELEBARAN_JALAN_MARTADINATA_PAAL_DUA.pdf, diakses pada tanggal 25 September 2014 pukul 21.00), hlm.64.

undangan yang telah mengalami beberapa perubahan sesuai dengan perkembangan zaman. Undang-undang yang sedang berlaku saat ini yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Penyelesaian sengketa melalui konsinyasi ini telah menimbulkan berbagai persepsi yang menyebabkan kesulitan untuk menyamakan pandangan masyarakat dan pemerintah. Sebagian besar masyarakat menganggap pembebasan hak – hak atas tanah secara konkret, lebih menguntungkan pihak-pihak luar/pihak lain, sekalipun dari sudut pandangan pemerintah diartikan sebagai kepentingan nasional.

Salah satu contoh kasus pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang menggunakan konsinyasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa yaitu Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan arteri Porong di Kabupaten Sidoarjo dan Pasuruan, Jawa Timur. Pembangunan Jalan Arteri Porong ini dilatarbelakangi oleh adanya bencana alam semburan Lumpur Lapindo. Dalam hal ini PT. Lapindo merupakan penanggungjawab pada wilayah atau area terdampak semburan Lumpur Lapindo. Sedangkan Pemerintah melalui Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (BPLS) menjadi penanggungjawab bagi wilayah atau area di luar terdampak semburan Lumpur Lapindo. Masalah pembebasan lahan menjadi kendala dalam penyelesaian jalan arteri Porong di Kabupaten Sidoarjo dan Pasuruan. Kepala Humas Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (BPLS) Akhmad Kusairi menuturkan bahwa beberapa pemilik rumah bersikeras tidak mau menyerahkan tanahnya untuk pembangunan jalan arteri Porong karena tidak menyepakati harga pembebasan tanah yang ditawarkan BPLS. Ketidaksepakatan mengenai ganti kerugian yang diberikan tersebut diselesaikan melalui pengajuan permohonan konsinyasi oleh pemerintah di Pengadilan Negeri Sidoarjo. Pejabat Pembuat Komitmen BPLS Achmad Purwanto mengatakan bahwa warga menolak langkah konsinyasi tersebut, sehingga prosedur selanjutnya yang akan dilakukan adalah eksekusi. Upaya paksa ini dilakukan setelah ada persetujuan dari Bupati Sidoarjo Saifullah. Menurut Purwanto, jalan eksekusi merupakan langkah terakhir

karena warga memang benar-benar menolak proses pembayaran melalui tim juru sita Pengadilan Negeri Sidoarjo.⁷

Penggunaan konsinyasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa ganti rugi dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum diperlukan adanya uraian - uraian yang lebih jelas, terutama dikaitkan dengan rumusan kepentingan umum yang sangat urgen yaitu sebagai dasar pelaksanaan konsinyasi. Konsinyasi itu sendiri sebenarnya telah diatur pada beberapa peraturan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dan juga pada beberapa peraturan lain, namun hanya secara singkat saja dan tidak ada peraturan khusus yang mengatur tentang konsinyasi khususnya terkait Konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dalam perkembangannya sudah menjadi salah satu cara dalam penyelesaian sengketa ganti rugi.

Berdasarkan uraian diatas, maka diambil judul **“Konsinyasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”** untuk dibahas lebih lanjut di dalam Skripsi.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan suatu permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah konsinyasi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sudah sesuai dengan prinsip kepentingan umum?
2. Bagaimana konsinyasi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum?
3. Apa upaya penyelesaian hukum jika konsinyasi ditolak oleh masyarakat?

1.3 Tujuan Penelitian

Agar dalam penulisan skripsi ini dapat diperoleh sasaran yang dikehendaki maka perlu ditetapkan suatu tujuan penelitian. Adapun tujuan penelitian skripsi ini ada dua yaitu:

⁷<http://regional.kompas.com>, diakses pada tanggal 24 September 2014 pukul 20.15 WIB.

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum penulisan skripsi ini adalah :

1. Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum yang bermanfaat bagi almamater dan masyarakat pada umumnya.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus penulisan skripsi ini adalah :

1. Mengetahui dan memahami kesesuaian konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan prinsip kepentingan umum;
2. Mengetahui dan memahami konsinyasi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
3. Mengetahui dan memahami upaya penyelesaian hukum jika konsinyasi ditolak oleh masyarakat.

1.4 Metode Penelitian

Metode merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja (sistematis) untuk memahami suatu subjek atau objek penelitian, sebagai upaya untuk menemukan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan termasuk keabsahannya. Adapun pengertian penelitian adalah suatu proses pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis, untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu. Pengumpulan dan analisis data dilakukan secara ilmiah, baik bersifat kuantitatif maupun kualitatif, eksperimental maupun non eksperimental, interaktif maupun non interaktif. Dari pengertian tersebut dapat diketahui bahwa metode penelitian adalah suatu cara untuk memecahkan masalah ataupun cara mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode

ilmiah.⁸ Metode penelitian yang digunakan di dalam penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian hukum yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini sesuai dengan karakter perspektif ilmu hukum.⁹ Penelitian hukum dilakukan dalam rangka upaya pengembangan hukum serta menjawab isu-isu hukum baru yang berkembang dalam masyarakat. Tanpa penelitian hukum maka pengembangan hukum tidak akan berjalan maksimal.¹⁰

Pada skripsi ini, tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif (*Legal Legal Research*), yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.¹¹

1.4.2 Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam Penelitian Hukum yaitu:

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) yaitu menelaah semua undang-undang dan regulasi yang ada sangkut pautnya dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹²
2. Pendekatan konseptual yaitu suatu pendekatan yang digunakan untuk memperoleh kejelasan dan pembenaran ilmiah berdasarkan konsep-konsep hukum yang bersumber dari prinsip-prinsip hukum.¹³ Prinsip-prinsip ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum. Meskipun tidak secara eksplisit, konsep hukum dapat juga ditemukan di dalam Undang-Undang. Hanya saja dalam mengidentifikasi

⁸ Anonim, *Pengertian Metode Penelitian Menurut Para Ahli*. (<http://www.cangcut.net/2013/03/pengertian-metode-penelitian-menurut.html>), diakses pada tanggal 20 September 2014 Pukul 20.00 WIB.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 35.

¹⁰ Dyah Octorina dan A'an Efendi, 2014, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Cetakan Pertama. Jakarta :Sinar Grafika, hlm.7.

¹¹ Johnny Ibrahim, 2012, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Cetakan Keenam. Malang: Bayumedia Publishing, hlm.295.

¹² Peter Mahmud Marzuki, *op.Cit.*, hlm.93.

¹³ M. Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani, 2012, *Penelitian Hukum Indonoseia Kontemporer*, Cetakan Pertama. Yogyakarta: Genta Publishing, hlm. 47.

prinsip tersebut, peneliti terlebih dahulu memahami konsep tersebut melalui pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang ada.¹⁴

Kedua pendekatan tersebut diatas, digunakan untuk mengkaji peraturan-peraturan hukum yang mengatur tentang konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk mengetahui penyelesaian sengketa ganti rugi melalui konsinyasi atau penitipan ganti rugi di Pengadilan dengan menggunakan prinsip kepentingan umum, mengetahui akibat hukum dalam hal konsinyasi dan mengetahui upaya penyelesaian apabila terjadi penolakan konsinyasi dari masyarakat serta memahami konsep kepentingan umum yang begitu universal agar ditemukan suatu pengertian yang jelas dan tidak ambigu. Hal-hal tersebut dikaji dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan yang sering menimbulkan sengketa ganti rugi yang terjadi antara masyarakat dan pemerintah akibat adanya benturan kepentingan umum dengan hak milik seseorang yang akan dilepaskan hak atas tanahnya.

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan bahan-bahan penelitian hukum yang digunakan untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya.¹⁵ Bahan-bahan dalam penelitian hukum terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan 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.¹⁶ Bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penelitian skripsi ini adalah :

Perundang-undangan:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) Staatsblad 1847 Tahun 1847 Nomor 23;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104

¹⁴Peter Mahmud Marzuki, *op. Cit.*, hlm.138.

¹⁵*Ibid.*, hlm.141.

¹⁶*Ibid.*

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043 Disahkan pada tanggal 24 September 1960);

3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2324 Disahkan pada tanggal 26 September 1961);
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280 Disahkan pada tanggal 14 Januari 2012);
5. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156 Disahkan pada tanggal 7 Agustus 2012);

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan Pengadilan.¹⁷ Selain hal-hal tersebut, bahan hukum sekunder juga dapat berupa pendapat secara tertulis dari pejabat yang memiliki kewenangan mengenai isu hukum yang diajukan peneliti melalui wawancara yang dilakukan secara tertulis.¹⁸ Jadi, bahan hukum sekunder meliputi bahan-bahan yang mendukung bahan hukum primer. Bahan-bahan hukum tersebut diperoleh melalui buku, jurnal hukum, artikel hukum, makalah hukum, bahan dari sumber internet, dan lain-lain.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum dimaksudkan untuk memperkaya dan memperluas wawasan peneliti. Peneliti hukum dapat menggunakan bahan-bahan non hukum apabila dipandang perlu. Relevan atau tidaknya bahan-bahan non hukum bergantung dari kajian peneliti terhadap bahan-bahan itu. Bahan-bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai Ilmu Politik, Ekonomi, Sosiologi,

¹⁷*Ibid.*

¹⁸*Ibid.*, hlm.165.

Filsafat, Kebudayaan ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian.¹⁹

1.4.4 Analisa Bahan Hukum

Analisa bahan hukum merupakan proses yang harus dilakukan untuk menemukan jawaban dari permasalahan yang ada. Langkah-langkah yang dilakukan penulis adalah:²⁰

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal tidak relevan untuk menetapkan permasalahan yang hendak diajukan;
- b. pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya tidak memiliki relevansi juga bahan-bahan non hukum;
- c. Melakukan telaah atas permasalahan yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab permasalahan yang diajukan;
- e. Memberikan preskripsi atau hal yang sebenarnya harus dilakukan berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.

Berdasarkan analisa bahan hukum, maka dapat ditarik suatu kesimpulan sesuai dengan kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah untuk menjawab permasalahan yang dihadapi.

¹⁹ *Ibid.*, hlm.143.

²⁰ *Ibid.*, hlm.171.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Prinsip – prinsip Kepentingan Umum yang Berkaitan dengan Konsinyasi Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Istilah pengadaan tanah dipergunakan pertama kali di dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 1, yang mendefinisikan Pengadaan tanah merupakan setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut. Dalam perkembangannya, kemudian diubah di dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang tercantum pada Pasal 1 angka 3 yang menyatakan bahwa pengadaan tanah merupakan 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.

Ketentuan tersebut disempurnakan di 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 yang menyatakan bahwa 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. Kemudian diubah lagi di dalam Undang – Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 2 menyebutkan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Itulah beberapa pengertian tentang pengadaan tanah yang ditinjau dari beberapa peraturan.

Di dalam pengadaan tanah, prinsip yang paling penting adalah prinsip kepentingan umum. Secara umum kita dapat meninjau pengertian kepentingan umum dari beberapa peraturan. Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 36

Tahun 2005 memberikan definisi kepentingan umum sebagai kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Pasal 1 angka 6 Undang– Undang Nomor 2 tahun 2012 mendefinisikan kepentingan umum merupakan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Di dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, diberikan suatu ganti kerugian kepada pihak yang berhak atau yang memiliki tanah atas tanah yang dilepaskan haknya demi kepentingan umum. Ganti rugi menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yaitu:

“penggantian terhadap kerugian baik bersifat 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.”

Sedangkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 mendefinisikan Ganti Kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Dasar pemikiran mengenai pengadaan tanah atau yang disebut pembebasan tanah untuk kepentingan umum salah satunya berasal dari konsep fungsi sosial yang melekat pada setiap hak atas tanah. Keberadaan lembaga hukum pengadaan tanah bersumber dari konsepsi hukum tanah nasional yang berasal dari hukum adat, yaitu komunalistik religius. Konsepsi ini memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Dari konsepsi ini lahirlah konsep fungsi sosial hak atas tanah dalam Pasal 6 Undang – Undang Pokok Agraria.²¹ Pasal 6 UUPA menyebutkan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Ketentuan tersebut mendasari sifat kebersamaan atau kemasyarakatan dari setiap hak atas tanah. Dengan fungsi sosial tersebut, hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata – mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus

²¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan ke-XIX. Jakarta: Djambatan, hlm. 181-182.

disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan pemilik sekaligus bagi masyarakat dan negara. Ketentuan tersebut tidak berarti kepentingan perseorangan akan terdesak oleh kepentingan umum (masyarakat). Di samping kepentingan umum, UUPA juga memperhatikan kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harus saling mengimbangi hingga tercapainya tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.²²

Konsep fungsi sosial merupakan salah satu asas hukum tanah yang terdapat di dalam UUPA. Maria S.W.Sumardjono²³ memberikan tafsiran terhadap asas fungsi sosial atas tanah sebagai berikut:

- a. Fungsi sosial hak atas tanah berlaku untuk semua hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA.
- b. Tidak boleh menyalahgunakan hak atas tanah dan harus dimanfaatkan bagi pemegang hak dan masyarakat.
- c. Keseimbangan kepentingan individu dan masyarakat, kepentingan individu dihormati dalam pelaksanaan kepentingan umum.

Konsepsi hukum tanah nasional tersebut diatas dikonkritkan dalam asas-asas hukum yang mendasari perolehan tanah untuk kepentingan umum. Asas hukum adalah kaidah yang memuat ukuran (kriteria) nilai yang menjadi pedoman pembentukan hukum.²⁴ Menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan beberapa asas yaitu kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Makna dari asas – asas tersebut menurut Penjelasan Umum Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yaitu:

- a. 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.
- b. asas keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah

²² Achmad Rubaie, *loc. Cit.*, hlm. 16

²³ Dian Natalia Sutanto, 2013, *Kajian Lembaga Hukum Konsinyasi Ganti Rugi dan Asas Kesepakatan dalam Peraturan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Mewujudkan Keadilan bagi Pemegang Hak atas Tanah*. Tesis. Program Studi Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, hlm.34.

²⁴ *Ibid.*, hlm.31.

- sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.
- c. asas kemanfaatan adalah hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.
 - d. 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.
 - e. asas keterbukaan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.
 - f. asas kesepakatan adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
 - g. asas keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
 - h. asas kesejahteraan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.
 - i. asas keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
 - j. asas keselarasan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Di dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, salah satu cara berakhirnya hak atas tanah adalah apabila terjadinya pembebasan hak atas tanah tersebut.²⁵ Namun untuk pengadaan tanah dalam skala kecil tidak perlu melalui pembebasan hak atas tanah. Sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 121 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan bahwa:

“Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.”

²⁵ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 74.

Ketentuan tersebut diubah di dalam Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menyatakan bahwa:

“Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.”

Pembebasan tanah merupakan langkah pertama yang dapat dilakukan bilamana pemerintah benar – benar memerlukan sebidang tanah dalam skala besar untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan yang dapat menunjang pembangunan melalui cara musyawarah dan mufakat dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.²⁶

Pengaturan pembebasan hak atas tanah selama ini telah mengalami perubahan, yaitu semula diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1974 tentang Tata Cara Pembebasan Hak Atas Tanah, kemudian pada tahun 1993 diubah dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang kemudian dicabut dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (yang kemudian direvisi oleh Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006), yang mana Peraturan tersebut juga dicabut oleh Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (yang kemudian direvisi oleh Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan direvisi lagi oleh Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum). Namun dalam proses Pengadaan Tanah yang sedang

²⁶ Abdurrahman, 1991, *Masalah Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Cetakan Ketiga. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 21.

dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 maka tetap diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yaitu dengan menggunakan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

Undang–Undang tentang Pengadaan Tanah yang berlaku saat ini yaitu Undang–Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Selain peraturan – peraturan yang disebutkan diatas juga ada Peraturan Daerah yang mengatur pengadaan tanah untuk Provinsi Jawa Timur yaitu Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2004 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Provinsi Jawa Timur yang telah dicabut dengan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 11 Tahun 2013 Tentang Pencabutan atas Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2004 Tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Propinsi Jawa Timur.

Terkait konsinyasi sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan harus dilaksanakan berdasarkan prinsip kepentingan umum. Rumusan dan definisi kepentingan umum itu sendiri belum bisa dibakukan, karena pengertian yang ada masih terlalu luas yaitu secara umum hakikat dari kepentingan umum dapat dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Dengan melihat pengertian tersebut dan pengertian yang ada di dalam beberapa peraturan Perundang-undangan harus ada pengertian kepentingan umum yang lebih konkret karena dari hal tersebut masih terlalu umum dan tidak ada batasnya.²⁷

Menurut Maria S.W. Soemardjono²⁸, mengatakan bahwa konsep kepentingan umum selain harus memenuhi “peruntukannya” juga harus dapat dirasakan “kemanfaatannya” (*socially profitable* atau *for public use*, atau *actual use by the public*). Dan agar unsur kemanfaatan ini dapat dipenuhi, artinya dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan atau/ secara langsung, untuk penentuan suatu kegiatan seyogyanya melalui penelitian terpadu. Oloan Sitorus juga menambahkan bahwa selain “peruntukannya” dan “kemanfaatannya”, maka harus ada “siapakah” yang dapat melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum

²⁷ Andrian Sutedi, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua. Jakarta: Sinar Grafika Sutedi, hlm.58.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 69.

dan “sifat” dari pembangunan kepentingan umum tersebut. Hal ini dilakukan dalam rangka pencegahan penyelewengan dalam implementasi konsep kepentingan umum.

Jeremy Bentham memaparkan konsep kepentingan umum melalui teori Utilitarianisme. Utilitarianisme adalah suatu teori dari segi etika normatif yang menyatakan bahwa suatu tindakan yang patut adalah yang memaksimalkan penggunaan (*utility*), biasanya didefinisikan sebagai memaksimalkan kebahagiaan dan mengurangi penderitaan. Utilitarianisme berasal dari kata Latin *utilis*, yang berarti berguna, bermanfaat, berfaedah, atau menguntungkan. Istilah ini juga sering disebut sebagai teori kebahagiaan terbesar (*the greatest happiness theory*). Utilitarianisme merupakan suatu paham etis yang berpendapat bahwa yang baik adalah yang berguna, berfaedah, dan menguntungkan.²⁹

Menurut pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, kriteria bermanfaat yaitu memberikan kebahagiaan untuk kemakmuran masyarakat atau sebagian besar orang. Sebaliknya, yang jahat atau buruk adalah yang tak bermanfaat, tak berfaedah, dan merugikan. Karena itu, baik buruknya perilaku dan perbuatan ditetapkan dari segi berguna, berfaedah, dan menguntungkan atau tidak. Dari prinsip ini, tersusunlah teori tujuan perbuatan. Menurut kaum utilitarianisme, tujuan perbuatan yaitu mengurangi kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan yang dilakukan, baik bagi diri sendiri ataupun orang lain dan memperbesar kegunaan, manfaat, dan keuntungan yang dihasilkan oleh perbuatan yang akan dilakukan. Perbuatan harus diusahakan agar mendatangkan kebahagiaan daripada penderitaan, manfaat daripada kesia-siaan, keuntungan daripada kerugian, bagi sebagian besar orang.³⁰

Konsinyasi sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa ganti rugi dalam pengadaan tanah dibatasi oleh tiga syarat yang mana ketiga syarat ini disimpulkan dari berbagai pengertian tentang kepentingan umum yang diatur di dalam beberapa peraturan, sehingga pelaksanaan konsinyasi harus benar-benar

²⁹<http://id.wikipedia.org/wiki/Utilitarianisme>, diakses pada tanggal 25 Desember 2014 Pukul 10.15 WIB.

³⁰*Ibid.*

dilaksanakan untuk kepentingan umum, yang mana konsinyasi itu harus dilaksanakan pada.³¹

1. Pembangunan yang diperuntukkan bagi kepentingan seluruh lapisan masyarakat;
2. Kegiatan pembangunan yang dilakukan sekaligus dimiliki oleh pemerintah;
3. Pembangunan yang tidak digunakan untuk mencari keuntungan.

Ada tiga prinsip bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu:³²

1. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah;
2. Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah;
3. Tidak mencari keuntungan.

2.2 Konsinyasi Secara Umum

Pengadaan tanah yang dilakukan melalui pembebasan tanah hanya dapat dilakukan berdasarkan asas kesepakatan. Sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menyatakan bahwa:

“Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.”

Menurut Pasal 8 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah. Khususnya dalam hal penentuan ganti rugi juga dilakukan melalui musyawarah. Sedangkan Pasal 9 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa:

“Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.”

Terkait ganti rugi dalam hukum pengadaan tanah tidak diberikan dengan kaitannya terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Ganti rugi dalam

³¹ Achmad Rubaie, *loc. Cit.*, hlm. 133.

³² Andrian Sutedi, *op.Cit.*, hlm. 75.

hukum pengadaan tanah merupakan suatu kompensasi atas kerugian pemegang hak atas tanah yang kehilangan hak atas tanahnya karena dibebaskan untuk kepentingan umum. Ganti rugi harus diberikan kepada setiap orang yang berhak berdasarkan asas *nemo plus iuris*, yaitu pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan maupun benda-benda yang ada dan melekat pada tanah.³³ Pada umumnya, persoalan pembebasan tanah untuk kepentingan umum timbul karena tidak adanya persesuaian harga, dan yang sering memperuncing masalah adalah turut campur tangannya pihak-pihak tertentu yang ingin mendapatkan keuntungan pribadi dengan memanas-manasi masyarakat atau warga pemilik tanah untuk meminta harga yang sangat tinggi/ tidak wajar, yang mengakibatkan musyawarah tidak mencapai mufakat dan pembangunan terhambat karena penyelesaian menjadi berlarut – larut dan berkepanjangan.³⁴ Hal tersebut sampai harus berujung ke Pengadilan karena adanya pengajuan keberatan dari pihak pemegang hak. Pelaksanaan pengadaan tanah semakin terhambat dan semakin berlarut – larut. Sedangkan keperluan untuk pembangunan tanah yang dimaksud sangat mendesak sekali, misalnya untuk menanggulangi bencana alam. Setelah berbagai cara telah dilakukan untuk mencapai kesepakatan mengenai ganti kerugian tetapi tetap tidak membawa hasil, maka harus ada penyelesaian lain yang memungkinkan untuk terselesainya sengketa ganti rugi antara pemerintah dengan pemegang hak atau pemilik tanah sehingga pembangunan bisa cepat dilaksanakan.

Dalam hal ini, salah satu cara yang dapat digunakan dalam penyelesaian sengketa ganti rugi tersebut yaitu dengan penerapan lembaga konsinyasi. Lembaga Konsinyasi diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Buku Ketiga tentang Perikatan ketentuan Pasal 1404 sampai dengan Pasal 1412 KUH Perdata dan Pasal 809 sampai dengan Pasal 812 *Reglement op deBurgelijke Rechtsvordering*(RV).

Latar belakang diaturnya lembaga penawaran pembayaran tunai yang diikuti konsinyasi adalah untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan debitur. Dalam perikatan tertentu, untuk pemenuhan kewajiban prestasi, debitur memerlukan kerja sama kreditur untuk menerima paling tidak dalam wujud

³³ *Ibid.*

³⁴ Andrian Sutedi, *op.Cit.*, hlm. 354.

penerimaan secara diam-diam.³⁵ KUHPerdata memberikan perlindungan terhadap debitur dari kreditur yang menolak pelaksanaan prestasi berupa lembaga penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan konsinyasi.³⁶ Upaya yang dapat ditempuh debitur dalam menghadapi kreditur yang menolak pelaksanaan prestasinya dijelaskan dalam Pasal 1404 KUHPerdata dan Pasal 810 *Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering*. Pasal 1404 KUHPerdata menyatakan: “jika si berpiutang menolak pembayaran, maka si berutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangnya, dan jika si berpiutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepada Pengadilan.” Pasal 810 *Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering* menyatakan: “Bila barang atau uang yang ditawarkan tidak diterima, maka debitur boleh menitipkannya di Pengadilan, asal memperhatikan apa yang diatur di bagian kedua Bab keempat Buku Ketiga KUH Perdata.” Di dalam Pasal 1381 KUHPerdata, disebutkan bahwa salah satu cara berakhir atau hapusnya perikatan adalah karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan. Jadi konsinyasi merupakan salah satu cara berakhirnya perikatan.

Menurut Agus Zainal Mutaqien³⁷, Konsinyasi adalah penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1404-1412 KUHPerdata. Konsinyasi atau penitipan berasal dari bahasa Belanda yaitu dari kata *Consignatie* yang berarti penitipan uang atau barang pada Pengadilan guna pembayaran suatu utang. Istilah lembaga hukum konsinyasi pertama kali dipergunakan dalam surat fatwa Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 November 1988 Nomor 578/1320/88/IIUM-TV/PDT dalam kasus pembebasan tanah untuk pembangunan Waduk Kedung Ombo yang pada intinya memuat fatwa sebagai berikut:

“bahwa untuk mengatasi hambatan dalam melaksanakan proyek pembangunan untuk kepentingan umum, dalam hal pemilik tanah tidak bersedia menerima uang ganti rugi, maka terdapat cukup alasan

³⁵ Dian Natalia Sutanto, *op. Cit.*, hlm.63.

³⁶ *Ibid.*, hlm. 64.

³⁷ Agus Zainal Mutaqien, *Problematika Konsinyasi di Pengadilan Agama*, artikel hukum(<http://ptamakassarkota.go.id/pengumuman2/PROBLEMATIKA%20KONSINYASI%20DI%20PENGADILAN%20AGAMA.pdf>, diakses pada tanggal 26 September 2014 pukul 20.15 WIB), hlm.2.

untuk menggunakan lembaga hukum konsinyasi uang kepada Pengadilan berdasarkan Pasal 1404 KUH Perdata.”³⁸

Fatwa tersebut merupakan awal mula penerapan lembaga hukum konsinyasi ke dalam hukum pengadaan tanah. Lembaga hukum konsinyasi ganti rugi tidak diatur secara mendetail dalam peraturan pengadaan tanah, sehingga tidak ditemukan adanya perbedaan substansial dengan lembaga hukum konsinyasi yang diatur dalam KUH Perdata.³⁹

Lembaga hukum konsinyasi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur di dalam beberapa peraturan yang telah diubah berdasarkan perkembangan. Dalam Pasal 10 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa:

Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ketempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama. Apabila setelah diadakan musyawarah tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan besarnya ganti rugi dan menitipkan ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan. Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana tersebut diatas, maka panitia menitipkan uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Menurut Pasal 16 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, selain karena tidak tercapai kesepakatan, konsinyasi juga dapat dilakukan pada tanah, bangunan, tanaman atau benda yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang namun salah satu atau beberapa orang yang berhak dan akan menerima ganti kerugian tersebut tidak dapat ditemukan atau menghilang.

Pasal 37 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah juga mengatur tentang lembaga konsinyasi, menyatakan bahwa Penitipan ganti

³⁸*Ibid.*, hlm.74.

³⁹*Ibid.*

kerugian tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dilakukan dalam hal:

- a. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri;
- b. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya;
- d. Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; atau
- e. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan 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 atau jaminan hutang lainnya.

Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Pasal 86 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 juga mengatur tentang lembaga konsinyasi, yang menyatakan bahwa penitipan ganti kerugian dilakukan dalam hal:

Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung, Ganti Kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat. Penitipan Ganti Kerugian juga dilakukan terhadap pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau terhadap objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian sedang menjadi objek perkara di Pengadilan; masih dipersengketakan kepemilikannya; diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau menjadi jaminan di bank.

Beberapa ketentuan yang telah dijelaskan diatas merupakan perbandingan dari beberapa peraturan yang mengatur tentang lembaga konsinyasi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

2.3 Pencabutan Hak atas Tanah Sebagai Cara Terakhir Perolehan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum merupakan suatu cara terakhir untuk memperoleh tanah yang sangat diperlukan guna keperluan-

keperluan tertentu untuk kepentingan umum, yaitu setelah dilakukan berbagai cara tidak membawa hasil sebagaimana diharapkan, sedangkan keperluan untuk pembangunan tanah yang dimaksud sangat mendesak sekali.⁴⁰ Pasal 4 Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya, menyatakan bahwa:

“Dengan tetap memperhatikan kepentingan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, maka penguasaan atas tanah dalam keadaan yang sangat mendesak sebagai dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 288) hanya dapat dilakukan apabila kepentingan umum menghendaki adanya:

- a. Penyediaan tanah tersebut diperlukan dalam keadaan sangat mendesak, dimana penundaan pelaksanaannya dapat menimbulkan bencana alam yang mengancam keselamatan umum.
- b. Penyediaan tanah tersebut sangat diperlukan dalam suatu kegiatan pembangunan oleh Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah maupun masyarakat luas pelaksanaannya dianggap tidak dapat ditunda-tunda lagi.”

Kedua ayat diatas menjelaskan bahwa pada dasarnya, jika diperlukan tanah dan atau benda lainnya kepunyaan orang lain untuk sesuatu keperluan, haruslah terlebih dahulu diusahakan agar tanah itu dapat diperoleh dengan persetujuan yang empunya atau yang menguasainya berdasarkan hak yang dimilikinya, agar tanah dapat diperoleh. Misalnya atas dasar jual beli, tukar menukar atau lain sebagainya. Tetapi cara demikian itu tidak selalu dapat membawa hasil yang diharapkan, karena kemungkinan yang empunya meminta harga yang sangat tinggi ataupun tidak bersedia sama sekali untuk melepaskan tanah yang diperlukan.

Apabila kepentingan umum yang harus didahulukan, maka jika dengan jalan atau cara yang lazim tidak bisa diselesaikan dan dengan jalan musyawarahpun tidak dapat membawa hasil yang diharapkan, dengan sendirinya harus ada wewenang pada pemerintah untuk bisa mengambil dan menguasai tanah yang bersangkutan. Pengambilan itu dilakukan dengan jalan mengadakan pencabutan hak sebagaimana telah ditegaskan di dalam Pasal 18 UUPA yang menyatakan

⁴⁰Andrian Sutedi, *op. Cit.*, hlm. 87.

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 dalam Undang-Undang”.⁴¹ Ketentuan Pasal tersebut merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah, yang tanahnya dicabut tetapi diikat dengan syarat-syarat, yakni pemberian ganti kerugian yang layak termasuk hapusnya hak milik itu karena pencabutan hak.

Pihak yang berwenang melakukan pencabutan hak atas tanah adalah presiden sebagai pejabat eksekutif yang tertinggi setelah mendengar penjelasan Menteri Dalam Negeri, Menteri Kehakiman, dan menteri yang bersangkutan, yaitu menteri yang bidang tugasnya meliputi usaha yang meminta dilakukannya pencabutan hak atas tanah tersebut.⁴²

⁴¹G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Cetakan Kedua. Jakarta: PT. Rineka Cipta, hlm.110.

⁴²Andrian Sutedi, *op. Cit.*, hlm. 87-88.

BAB 3 PEMBAHASAN

3.1 Kesesuaian Konsinyasi Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan Prinsip Kepentingan Umum

Konsinyasi atau penitipan ganti rugi di Pengadilan Negeri merupakan salah satu cara yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa ganti rugi di dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah digunakan untuk mendapatkan atau memperoleh tanah rakyat bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pelaksanaan pengadaan tanah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan didasari prinsip musyawarah mufakat antara instansi pemerintah yang membutuhkan tanah dengan pihak yang memiliki hak atas tanah terutama dalam hal ganti rugi.

Tanah milik perorangan yang dilepaskan hak atas tanahnya melalui pengadaan tanah, maka tanahnya akan menjadi milik pemerintah. Hal ini berarti bahwa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, hak yang ada pada pemerintah adalah hak memiliki tanah. Yang mana hak memiliki tanah tersebut diperoleh dengan memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada pemegang hak atas tanah. Sebagaimana yang telah dinyatakan di dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang menyatakan bahwa “Pengadaan tanah untuk kepentingan umum wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah.” Pada dasarnya hak memiliki atas tanah hanya dimiliki oleh perorangan atau individu. Itu artinya pemerintah dalam hal ini tidak dapat memiliki tanah. Hak yang ada pada pemerintah terhadap tanah adalah hak menguasai tanah. Yang mana hal tersebut telah dijelaskan di dalam Pasal 2 ayat (1)-(4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Mengenai hak negara terhadap tanah, telah terjadi benturan antara aturan yang ada di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dengan aturan yang ada di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Kedua peraturan tersebut tidak konsisten mengatur tentang hak negara terhadap tanah. Terkait hal ini berarti telah terjadi konflik norma antara Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, hak menguasai bukan berarti hak memiliki. Tetapi di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, hak negara terhadap tanah adalah hak memiliki. Apabila melihat kedua ketentuan tersebut, berarti bahwa hak negara untuk memiliki tanah sebagaimana telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak konsisten dengan hak negara yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu hak negara dalam menguasai tanah. Tetapi berdasarkan asas hukum umum "*Lex specialis derogat Lex generalis*" yang berarti bahwa Undang-Undang yang bersifat khusus menyampingkan Undang-Undang yang bersifat umum, hak negara untuk memiliki tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 telah menyampingkan ketentuan yang ada di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur bahwa hak negara terhadap tanah adalah hak menguasai. Berdasarkan asas "*Lex specialis derogat Lex*

generalis”, maka antara Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 telah konsisten.

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyebutkan beberapa hal yang harus diperhatikan terkait pembangunan untuk kepentingan umum, yaitu harus sesuai dengan:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
- b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
- c. Rencana Strategis; dan
- d. Rencana Kerja Setiap Instansi yang memerlukan tanah

Proses pengadaan tanah bukanlah hal yang mudah dan sederhana, untuk itu diperlukan Panitia Pengadaan Tanah. Berdasarkan sosialisasi Peraturan Perundang-undangan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, menyatakan bahwa pengaturan tentang pelaksana pengadaan tanah berlainan dengan peraturan sebelumnya. Pelaksana Pengadaan Tanah menurut peraturan sebelumnya adalah suatu Panitia yang bersifat *ad hoc*, sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pelaksana adalah bersifat tetap.⁴³

Pelaksanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Namun Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional juga dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Susunan keanggotaan pelaksana pengadaan tanah selanjutnya diatur di dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) yang menyatakan bahwa:

- (1) Apabila pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, maka susunan keanggotaan pelaksana pengadaan tanah, paling kurang:
 - a. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai Ketua;
 - b. Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atau Pejabat setingkat Eselon III yang ditunjuk sebagai Anggota;

⁴³<http://www.bpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/bpn-ri-selenggarakan-sosialisasi-peraturan-perundangan-tentang-pengadaan-tanah-4051>, diakses pada tanggal 28 Maret 2015 Pukul 08.00 WIB.

- c. Kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota;
 - d. Pejabat Satuan Kerja Perangkat Daerah provinsi paling rendah setingkat Eselon III yang membidangi urusan pertanahan atau Pejabat setingkat Eselon III yang ditunjuk sebagai Anggota;
 - e. Pejabat Satuan Kerja Perangkat Daerah kabupaten/kota paling rendah setingkat Eselon III yang membidangi urusan pertanahan atau Pejabat setingkat Eselon III yang ditunjuk sebagai Anggota;
 - f. Camat atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota; Lurah/Kepala Desa atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota; dan
 - g. Kepala Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah atau pejabat setingkat Eselon IV yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota.
- (2) Apabila pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka susunan keanggotaan pelaksana pengadaan tanah, paling kurang:
- a. Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua;
 - b. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atau Pejabat setingkat Eselon IV yang ditunjuk sebagai Anggota;
 - c. Pejabat Satuan Kerja Perangkat Daerah kabupaten/kota paling rendah setingkat Eselon IV yang membidangi urusan pertanahan sebagai Anggota;
 - d. Camat atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota;
 - e. Lurah/Kepala Desa atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota; dan
 - f. Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah atau Pejabat yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota.

Proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 mengatur tentang beberapa tahapan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang diantaranya: perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.

1. Perencanaan Pengadaan Tanah

Perencanaan pengadaan tanah diatur di dalam Pasal 14-15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Pasal 14 ayat (2) mengatakan bahwa:

“Perencanaan pengadaan tanah untuk Kepentingan umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.”

Selanjutnya Pasal 15 ayat (1), (2), (3) dan (4) menyatakan bahwa:

- (1) Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum 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 Pengadaan Tanah;
 - g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
 - h. perkiraan nilai tanah; dan
 - i. rencana penganggaran.
- (2) Dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dokumen perencanaan pengadaan tanah ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah.
- (4) Dokumen perencanaan pengadaan tanah diserahkan kepada pemerintah Provinsi.

2. Persiapan Pengadaan Tanah

Persiapan Pengadaan Tanah diatur di dalam Pasal 16-26 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Pasal 16 menyatakan bahwa Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah melaksanakan:

a. Pemberitahuan rencana pembangunan

Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, baik langsung maupun tidak langsung (Pasal 17).

b. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan

Pasal 18 ayat (1) dan (2) dan (3) menyatakan bahwa:

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Pendataan awal dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan.

c. Konsultasi publik rencana pembangunan

Konsultasi publik menurut Pasal 1 di dalam Ketentuan Umum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah:

“Proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.”

Pasal 19 ayat (1)-(6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur bahwa:

Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau di tempat yang disepakati. Pelibatan pihak yang berhak dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak atas lokasi rencana pembangunan. Setelah mencapai kesepakatan, maka dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Kemudian Instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur sesuai dengan kesepakatan tersebut. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak di terimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Mengenai waktu pelaksanaan Konsultasi publik rencana pembangunan ini juga telah diatur yaitu di dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) yang menyebutkan bahwa:

Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja. Apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan konsultasi publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Selanjutnya Pasal 21 ayat (1), (2) dan (3) mengatur tentang tindak lanjut apabila dalam Konsultasi Publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan. Pasal tersebut menyebutkan bahwa:

(1) Apabila dalam Konsultasi Publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan maka Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada

gubernur setempat. Gubernur akan membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan. Tim sebagaimana dimaksud 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.

(2) Tim dibentuk Gubernur tersebut bertugas sebagai berikut :

- a. Menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan;
- b. Melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan;
- c. Membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan

(3) Hasil kajian tim berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh gubernur. Gubernur berdasarkan rekomendasi mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan.

Terjadinya penolakan atas keberatan rencana lokasi pembangunan, memberikan kewenangan kepada Gubernur untuk menetapkan lokasi pembangunan (Pasal 22 ayat (1)). Dan apabila diterima, Gubernur memberitahukan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain (Pasal 22 ayat (2)). Mengenai penetapan lokasi tersebut diatur lebih lanjut di dalam Pasal 23-24 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Pasal 23 ayat (1), (2), (3), (4), dan (5) menyatakan bahwa:

Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan 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. Pengadilan Tata Usaha Negara memutuskan diterima atau ditolaknya gugatan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari

kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum diberikan dalam waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang paling lama satu tahun (Pasal 24). Apabila jangka waktu tersebut tidak terpenuhi, maka penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan Proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya (Pasal 25). Penetapan lokasi tersebut diumumkan oleh Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah (Pasal 26 ayat (1)). Pengumuman tersebut dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum (Pasal 26 ayat (2)).

3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Pelaksanaan pengadaan tanah diatur di dalam Pasal 27-47 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan (Pasal 27 ayat (1)). Kemudian Pasal 27 ayat (2) menyebutkan bahwa 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 (Pasal 27 ayat (3)). Beralihnya hak dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi (Pasal 27 ayat (3)).

4. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Pasal 48 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa:

lembaga Pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:

- a) Pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak dilaksanakan; dan/atau
- b) Pemberian ganti kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri. Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah.

Apabila pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut telah dilaksanakan, maka dilakukan pemantauan dan evaluasi. Pemantauan dan evaluasi penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah (Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012). Sedangkan pemantauan dan evaluasi hasil penyerahan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang telah diperoleh, dilakukan oleh Lembaga Pertanahan (Pasal 51 ayat (2)).

Hal-hal yang telah dijelaskan diatas merupakan serangkaian proses atau tahapan-tahapan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Konsinyasi atau Penitipan ganti rugi di Pengadilan Negeri merupakan salah satu cara yang digunakan dalam penyelesaian sengketa ganti rugi yang terjadi pada saat berlangsungnya proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Konsinyasi ini dilakukan untuk menyelesaikan masalah yang timbul karena adanya perbedaan pendapat atau tidak adanya kesepakatan serta alasan-alasan lain yang menyebabkan terhambatnya proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum karena tidak cepat terselesaikannya masalah pemberian ganti kerugian dari pihak Pemerintah kepada pihak yang berhak atas tanah. Hal ini kaitannya dengan pembebasan tanah-tanah hak milik perorangan atau beberapa orang yang memiliki tanah secara bersama-sama yang kemudian tanah tersebut akan digunakan untuk pembangunan demi kepentingan umum. Karena tanah-tanah yang akan dibebaskan merupakan tanah hak, maka hal yang paling penting yang harus diperhatikan adalah keseimbangan antara hak pribadi perorangan dengan kepentingan umum yang menyangkut kepentingan masyarakat secara luas. Tanah hak itu sendiri merupakan tanah yang dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jadi di atas tanah tersebut terdapat salah satu hak atas tanah seperti yang

ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria).

Undang-Undang Pokok Agraria merupakan Perundang-undangan yang dibentuk sebagai penyempurnaan Perundang-undangan sebelumnya yang dianggap kurang mampu memberi keadilan bagi masyarakat pribumi sebagai pemilik “asli” tanah, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di seluruh Republik Indonesia. Tujuan utamanya menciptakan kemakmuran yang adil dan merata. Salah satu cara yang ditempuh adalah dengan dibentuknya konsep fungsi sosial hak atas tanah yang mewajibkan setiap pemegang hak atas tanah untuk senantiasa memperhatikan keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum dalam pemanfaatan serta penggunaan tanahnya. Hal ini bukan berarti tidak ada penghormatan terhadap hak-hak individu atas tanah. Undang-Undang Pokok Agraria justru mencoba menjembatani keharmonisan hubungan antara individu yang satu dengan individu yang lainnya. Jika ada seseorang yang terpaksa menyerahkan tanahnya untuk kepentingan umum, hal tersebut harus dilakukan melalui prosedur ganti kerugian yang memadai berdasarkan Perundang-undangan yang berlaku. Setiap pemegang hak atas tanah diwajibkan untuk mempergunakan tanahnya sesuai dengan keadaan tanah, sifat dan tujuan pemberian haknya. Seseorang tidak dibenarkan untuk mempergunakan maupun tidak mempergunakan tanahnya sesuai kehendak hati tanpa mempertimbangkan kepentingan umum.⁴⁴

Penguasaan dan penggunaan tanah secara individual dimungkinkan dan diperbolehkan. Hal tersebut disebutkan di dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

“Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri

⁴⁴Andrian Sutedi, *loc. Cit*, hlm. 48.

maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Selain ditegaskan di dalam Pasal 4 ayat (1), penguasaan dan penggunaan tanah secara individual juga ditegaskan di dalam Pasal 21, 29, 36, 42 dan 45 Undang-Undang Pokok Agraria yang berisi persyaratan pemegang hak atas tanah juga menunjukkan prinsip penguasaan dan penggunaan tanah secara individu. Namun, hak-hak atas tanah yang bersifat individu dan pribadi tersebut dalam Undang-Undang Pokok Agraria juga mengandung unsur kebersamaan. Unsur kebersamaan atau unsur kemasyarakatan tersebut ada pada setiap hak atas tanah, karena semua hak atas tanah secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa, yang merupakan hak bersama.⁴⁵ Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan tentang sifat pribadi hak-hak atas tanah yang sekaligus mengandung unsur kebersamaan, yang mana isi Pasalnya menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Berkaitan dengan hak milik, Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang menegaskan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”, mempunyai arti bahwa setiap orang yang memiliki hak atas tanah wajib mempergunakannya dengan memperhatikan kepentingan umum. Sebaliknya, apabila terlalu banyak menekankan pada kepentingan umum, berdampak mengesampingkan kepentingan perorangan. Hal tersebut dikhawatirkan akan menghilangkan hak perseorangan untuk hidup secara layak. Maka dari itu, harus ada keseimbangan antara kepentingan pribadi perorangan dengan kepentingan pembangunan demi kepentingan umum. Berkaitan dengan hak milik, telah diatur secara tegas dan mendapatkan perlindungan yang kuat pada Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak dapat diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan amanat adanya larangan bagi siapapun melakukan tindakan pencabutan atau pengurangan hak atas tanah, pengambilan hak milik secara sewenang-wenang, yang berdampak pada kehilangan tempat tinggal, pekerjaan,

⁴⁵*Ibid.*

harkat dan martabat, penghidupan yang layak, atau kenikmatan-kenikmatan dari hak milik atas tanah yang dimilikinya. Pencabutan atau pengurangan hak milik atas tanah hanya dapat dilakukan bila sesuai dengan norma-norma hukum, kepatutan atau kewajaran, kebutuhan yang sangat urgen atau mendesak untuk kepentingan atau kemaslahatan umum disertai dengan suatu ganti rugi yang layak, dan atau pemindahan ke lokasi lain yang layak dimana tempat tujuan pemindahan itu telah tersedia sarana atau fasilitas umum, fasilitas sosial seperti tersedianya tempat pendidikan bagi anak-anak sekolah, pasar, lokasi hiburan, masjid, rumah sakit, jalan aspal, dan sarana lalu lintas. Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan 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 dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.”

Mengacu pada Pasal 18 UUPA, dapat diketahui bahwa pengambil alihan tanah oleh pemerintah harus memenuhi beberapa syarat yaitu:

1. Pengambil alihan tanah dilakukan untuk kepentingan umum;
2. Didasarkan pada Undang-undang;
3. Adanya pemberian ganti kerugian.

Terkait dengan konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pengaturannya sedikit berbeda dengan konsinyasi menurut KUHPerdara. Menurut Pasal 1404 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “jika si berpiutang menolak pembayaran, maka si berutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangnya, dan jika si berpiutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepada Pengadilan.” Ketentuan Pasal tersebut berarti bahwa penitipan uang atau barang atau yang disebut dengan konsinyasi dilakukan oleh pihak yang berutang kepada pihak yang berpiutang dalam hal pelunasan utang. Pengaturan ini sesuai dengan yang tercantum dalam pasal 1381 KUHPerdara dimana konsinyasi atau penitipan uang ke pengadilan merupakan satu cara untuk menghapuskan perikatan.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka sebelumnya telah terjadi perjanjian atau kesepakatan diantara debitur dan kreditur mengenai utang piutang tersebut. Dari adanya perjanjian tersebut timbullah suatu hubungan hukum diantara keduanya.

Jadi, konsinyasi menurut KUHPerdara dapat dilakukan karena adanya suatu hubungan hukum antara debitur dan kreditur. Lembaga konsinyasi yang diatur dalam KUH Perdata hanya diperuntukkan bagi utang debitur. KUH Perdata tidak mengatur bahwa ganti rugi pengadaan tanah dapat dikonsinyasikan.

Dalam perkembangan selanjutnya, Mahkamah Agung memperluas penerapannya ke dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Penggunaan konsinyasi di dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagian besar dilakukan karena tidak adanya kesepakatan dalam musyawarah antara pemerintah sebagai pihak yang memerlukan tanah dengan masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah.

Seperti contoh kasus yang terjadi pada pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Arteri Porong di Kabupaten Sidoarjo dan Pasuruan, Jawa Timur. Pembangunan Jalan Arteri Porong ini dilakukan karena terjadinya peristiwa bencana alam yaitu semburan lumpur Lapindo yang terjadi di kota Sidoarjo yang menyebabkan jalan tol yang melewati daerah Porong Sidoarjo-Gempol terputus. Sehingga kendaraan yang keluar dari sisi tol Surabaya–Porong dan kendaraan yang menuju ke Porong dari sisi Sidoarjo berkumpul jadi satu di Jalan Arteri Porong. Hal tersebut menyebabkan Jalan Arteri Porong tidak lagi bisa menampung jumlah kendaraan harian rata-rata. Sedangkan jalan arteri itu sendiri merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah jalan masuk dibatasi secara berdaya guna.⁴⁶

Jadi, tujuan pembangunan relokasi jalan arteri Siring-Porong ini yaitu untuk mengurai kemacetan yang terjadi di ruas jalan arteri siring porong akibat dari semburan lumpur Lapindo. Disamping itu pembangunan tersebut juga bertujuan untuk mempersingkat jarak, waktu tempuh dan memberikan jalan alternatif yang baik dari segi pelayanannya yang pada saat itu akses untuk Porong ke arah pasuruan hanya melalui Jalan Arteri Porong.⁴⁷

Terputusnya jalan tol yang melewati daerah Porong Sidoarjo-Gempol yang disebabkan karena terjadinya bencana alam lumpur Lapindo menyebabkan

⁴⁶<http://ejournal.narotama.ac.id/files/Desain%20Ulang%20Perkerasan%20Kaku%20dan%20RAB%20.pdf>, diakses pada tanggal 28 Maret 2015 Pukul 08.05 WIB.

⁴⁷*Ibid.*

terdesaknya pembangunan jalan arteri Siring-Porong. Karena pembangunan tersebut sangat dibutuhkan oleh masyarakat secara umum agar ada jalan alternatif sebagai pengganti jalan tol yang sudah terputus. Hal tersebut tidak lain agar perjalanan yang ditempuh masyarakat dapat ditempuh dengan baik dan tidak mengalami kemacetan. Karena apabila tidak dilakukan pembangunan jalan arteri Porong sebagai jalan alternatif, selain kemacetan yang terjadi juga besar kemungkinan dapat membahayakan keselamatan khalayak umum khususnya para pengguna jalan yang diakibatkan karena kecelakaan. Dengan adanya kebutuhan pembangunan yang sangat mendesak, akhirnya dilakukan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan arteri Porong di Sidoarjo demi kepentingan umum dengan serangkaian proses yang telah diatur menurut ketentuan Perundang-undangan.

Pembukaan jalan arteri Porong ditargetkan pada 15 Maret 2012. Namun dalam proses pelaksanaan pembangunannya tidak berjalan dengan lancar karena terkendala oleh pembebasan tanah yang tidak cepat terselesaikan. Pembebasan tanah yang dilakukan tersebut terhambat karena masih ada beberapa rumah yang ditinggali pemiliknya. Beberapa pemilik tanah tidak mau menyerahkan tanah miliknya karena mereka tidak menyetujui harga pembebasan tanah yang ditawarkan oleh BPLS. Ada beberapa warga pemilik tanah yang tidak menyetujui besarnya nilai ganti rugi yang sudah ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) tetapi tidak bersedia mengajukan keberatan. Namun ada juga sejumlah warga pemilik lahan relokasi jalan arteri dan tol Porong mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sidoarjo dengan tergugat Bupati Sidoarjo Win Hendarso, Panitia Pengadaan Tanah dan Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (BPLS). Adanya sengketa ganti rugi tersebut menyebabkan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan arteri Porong semakin terhambat. Akhirnya Panitia Pengadaan Tanah menempuh jalan konsinyasi atau menitipkan ganti rugi di Pengadilan setelah proses musyawarah yang dilakukan tidak membawa hasil.⁴⁸

Kasus diatas merupakan salah satu fakta yang menunjukkan bahwa konsinyasi memang benar-benar digunakan bahkan sekarang sering digunakan

⁴⁸<http://www.bpls.go.id/relokasi-infrastruktur-a-arteri/pengadaan-tanah/kegiatan/332-perkembangan-pembebasan-tanah-s-d-28-nopember-2015>, diakses pada tanggal 28 Maret 2015 Pukul 08.20 WIB.

oleh Panitia Pengadaan Tanah untuk menyelesaikan sengketa ganti rugi dalam proses pembebasan tanah. Ketentuan konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum berbeda dengan konsinyasi menurut KUHPerduta. Menurut KUHPerduta, konsinyasi ini dilakukan setelah adanya kesepakatan mengenai perjanjian utang-piutang antara kreditur dan debitur. Jadi konsinyasi dilakukan setelah adanya hubungan hukum antara pihak debitur dan kreditur. Sedangkan konsinyasi atau penitipan ganti rugi di Pengadilan dalam pengadaan tanah dilakukan tanpa adanya hubungan hukum antara pemerintah dan pemegang hak atas tanah. Karena konsinyasi dalam pengadaan tanah sering dilakukan karena tidak adanya kesepakatan mengenai ganti rugi tanah milik warga. Sedangkan kesepakatan itu merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Ketidakeepakatan ini telah menimbulkan persepsi bahwa adanya penitipan ganti rugi di Pengadilan telah melanggar hak-hak pribadi seseorang atas tanah.

Berdasarkan ketentuan konsinyasi yang diatur dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa:

Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian sudah dititipkan di Pengadilan Negeri, 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.

Ketentuan tersebut berarti bahwa dengan dilakukan penitipan ganti rugi di Pengadilan atau konsinyasi, secara otomatis menghapuskan kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku serta tanah tersebut secara langsung menjadi tanah yang dikuasai oleh negara. Ketentuan tersebut berarti bahwa konsinyasi dilakukan dalam pengadaan tanah untuk memenuhi kebutuhan dan kepentingan masyarakat luas atau kepentingan umum.

Berdasarkan adanya konsinyasi tersebut, sebagian besar masyarakat memiliki persepsi yang keliru mengenai pembebasan tanah untuk kepentingan umum. Masyarakat berpendapat bahwa pembebasan tanah untuk kepentingan umum

mengakibatkan segalanya boleh dilakukan terhadap hak milik atas tanah masyarakat. Padahal hukum telah memberikan perlindungan pada setiap orang yang memiliki tanah terhadap gangguan dari pihak manapun, dari sesama masyarakat maupun pemerintah sekalipun. Jika tanah milik seseorang diperlukan untuk kepentingan umum, maka yang harus dilakukan adalah musyawarah untuk mencapai mufakat bersama untuk memperoleh ganti rugi yang sedemikian rupa sehingga keadaan sosial ekonomi rakyat tidak mundur atau menjadi miskin.⁴⁹

Berkaitan dengan penguasaan oleh negara atas tanah dan hapusnya hak milik atas tanah, fungsi sosial hak atas tanah harus memenuhi beberapa syarat yang diantaranya:⁵⁰

1. Fungsi sosial hak atas tanah bertujuan untuk mencapai kesejahteraan diri sendiri dan kesejahteraan bersama. Tanah harus terpelihara kelestariannya. Karena setiap perbuatan merusak barang atau benda yang berfungsi sosial adalah perbuatan tercela (amoral) yang harus diberi sanksi (Pasal 15 jo. Pasal 52 Undang-Undang Pokok Agraria).
2. Perwujudan fungsi sosial dalam kaitannya dengan kepentingan umum, hendaknya dijaga agar kepentingan diri mereka yang ekonominya lemah mendapat perlindungan secara wajar.

Berdasarkan fungsi sosial hak atas tanah, seseorang yang memiliki tanah harus rela apabila sewaktu-waktu hak atas tanah tersebut dibebaskan atau dicabut oleh pemerintah demi kepentingan umum. Demi lancarnya pembangunan yang diperuntukkan untuk kepentingan umum, konsinyasi telah banyak digunakan sebagai alternatif penyelesaian sengketa ganti rugi dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pihak pemerintah melakukan penitipan ganti kerugian di Pengadilan agar pembangunan yang dilakukan dapat terselesaikan dengan tepat waktu dan segera digunakan oleh masyarakat luas. Hal tersebut berkaitan dengan tujuan pembangunan yang sebenarnya adalah untuk kesejahteraan rakyat dan untuk memberikan kemanfaatan yang dapat dirasakan secara langsung oleh masyarakat.

Penerapan lembaga konsinyasi dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam faktanya masih terdapat pro dan kontra. Hal ini karena munculnya persoalan yang masih dihadapi sehubungan

⁴⁹ Andrian Sutedi, *loc. Cit.*, hlm. 54.

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 57.

dengan pelaksanaan kepentingan umum yang mana persoalan itu muncul ketika menentukan titik keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan pribadi di dalam pembangunan.⁵¹ Penerapan konsinyasi sering dianggap telah melanggar hak-hak pribadi seseorang. Namun di sisi lain penerapan konsinyasi juga mendasarkan pada kepentingan umum yang sangat mendesak. Apabila memang konsinyasi itu dilaksanakan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka harus jelas kepentingan umum yang seperti apa dan hasil dari pembangunan itu benar-benar harus dirasakan oleh masyarakat luas. Timbulnya berbagai persepsi tentang konsinyasi menimbulkan kesulitan untuk menyamakan pandangan masyarakat dan pemerintah. Sebagian besar masyarakat menganggap pembebasan hak-hak atas tanah secara konkret, lebih menguntungkan pihak-pihak luar/pihak lain, sekalipun dari sudut pandangan pemerintah diartikan sebagai kepentingan nasional.

Penerapan konsinyasi dalam proses pengadaan tanah, tidak lain adalah atas dasar kepentingan umum. Apabila menyangkut kepentingan umum, maka konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus memperhatikan dan mematuhi prinsip-prinsip kepentingan umum. Dengan kata lain konsinyasi ini harus sesuai dengan prinsip kepentingan umum.

Pembahasan mengenai prinsip – prinsip kepentingan umum dalam pengadaan tanah untuk pembangunan menjadi penting karena:

1. Dalam sarana pembangunan, terutama pembangunan di bidang materiil, baik di kota maupun di desa banyak memerlukan tanah, misalkan pembuatan gedung sekolah, pasar, pelebaran jalan, semuanya memerlukan tanah sebagai sarana utamanya. Pemilikan tanah oleh individu sebagaimana diuraikan dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria sewaktu – waktu dapat digugurkan karena berhadapan dengan pembangunan bagi kepentingan umum. adapun di lain pihak sebagian dari warga masyarakat juga memerlukan tanah sebagai tempat pemukiman dan tempat untuk mata pencahariannya. Apabila tanah tersebut diambil begitu saja dan dipergunakan untuk keperluan pembangunan, maka jelas akan mengorbankan hak asasi warga masyarakat.
2. Sebagai titik tolak di dalam pembebasan tanah, pengadaan tanah, dan pencabutan hak atas tanah. Untuk mendapatkan tanah dalam rangka penyelenggaraan atau untuk keperluan pembangunan,

⁵¹ *Ibid*, hlm. 48.

harus dilaksanakan dengan hati –hati dan dengan cara yang bijaksana. Pembebasan tanah merupakan langkah pertama yang dapat dilakukan bilamana pemerintah memerlukan sebidang tanah untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan yang dapat menunjang pembangunan.

3. Setelah lahirnya otonomi daerah, dalam rangka untuk menampung aspirasi masyarakat di daerah, kepentingan umum dalam penafsirannya harus disesuaikan dengan masyarakat setempat, sikap pemerintah tidak dibenarkan secara parsial memihak bagi kepentingan golongan tertentu saja, tetapi dilakukan secara menyeluruh baik untuk kepentingan masyarakat pedesaan maupun kepentingan masyarakat perkotaan. Dalam pengadaan tanah, kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, sehingga akhirnya akan tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria).

Konsep kepentingan umum memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kegiatan pengadaan tanah. hal ini disebabkan dalam beberapa kegiatan seperti pencabutan, pembebasan dan pelepasan hak atas tanah yang merupakan bentuk-bentuk kegiatan pengadaan tanah seringkali menimbulkan dampak yang cukup besar terhadap stabilitas masyarakat. Terkait rumusan kepentingan umum, belum dapat diberikan suatu definisi yang dibakukan. Hakikat dari kepentingan umum dapat dikatakan sebagai keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Namun dari rumusan yang demikian masih terlalu umum dan tidak ada batasnya.

Definisi kepentingan umum secara luas disebutkan dalam Pasal 18 UUPA yang menyebutkan 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 dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.”

Menurut Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, kepentingan umum merupakan kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya juga mengatur hal yang

sama mengenai kepentingan umum, yang menyebutkan bahwa termasuk dalam kepentingan umum adalah kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan bersama dari rakyat dan kepentingan pembangunan.

Selain diatur dalam beberapa peraturan, beberapa pakar hukum merumuskan kepentingan umum dengan pendapat yang berbeda-beda. Menurut John Salindeho,⁵² kepentingan umum sebagai kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan Hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.

Menurut Michael G Kitay, doktrin kepentingan umum dalam berbagai negara diungkapkan dalam dua cara, yakni:⁵³

1. Pedoman umum (*General Guide*)

Dalam hal ini negara hanya menyatakan bahwa pengadaan tanah dibutuhkan untuk kepentingan umum (*public purpose*). Istilah *public purpose* bisa saja berubah, misalnya *public* menjadi *social*, *general*, *common* atau *collective*. Sementara *purpose* diganti menjadi *need*, *necessity*, *interest*, *function*, *utility*, atau *use*. Negara yang menggunakan pedoman umum ini biasanya tidak secara eksplisit mencantumkan dalam Peraturan Perundang-undangan tentang bidang kegiatan apakah yang disebut sebagai kepentingan umum. pengadilanlah yang secara kasuistis menentukan apakah yang disebut sebagai kepentingan umum.

2. Ketentuan-ketentuan daftar (*List Provisions*)

Daftar ini secara eksplisit mengidentifikasi kepentingan itu. Misalnya sekolah, jalan, bangunan pemerintah dan semacamnya. Kepentingan yang tidak tercantum dalam daftar tidak bisa dijadikan sebagai dasar pengadaan tanah. Namun demikian, kerap kali kedua pendekatan diatas dikombinasikan dalam rencana pengadaan tanah.

Menurut Maria S.W. Soemardjono⁵⁴, mengatakan bahwa konsep kepentingan umum selain harus memenuhi “peruntukannya” juga harus dapat dirasakan “kemanfaatannya” (*socially profitable* atau *for public use*, atau *actual use by the public*). Dan agar unsur kemanfaatan ini dapat dipenuhi, artinya dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan atau/ secara langsung, untuk penentuan suatu kegiatan seyogyanya melalui penelitian terpadu. Oloan Sitorus juga

⁵²*Ibid.*, hlm. 59.

⁵³*Ibid.*, hlm. 68-69.

⁵⁴*Ibid.*, hlm. 69.

menambahkan bahwa selain “peruntukannya” dan “kemanfaatannya”, maka harus ada “siapakah” yang dapat melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum dan “sifat” dari pembangunan kepentingan umum tersebut. Hal ini dilakukan dalam rangka pencegahan penyelewengan dalam implementasi konsep kepentingan umum. Dari konsep yang dirumuskan tersebut, maka konsep kepentingan umum harus memenuhi dua hal yakni pertama, peruntukannya yang berarti bahwa ditujukan untuk kegiatan apa dan yang kedua yakni kemanfaatannya yang berarti bahwa kegiatan tersebut memberikan manfaat bagi masyarakat.

Konsep kepentingan umum di Indonesia pada awalnya dipengaruhi oleh paham integralistik yang menempatkan kepentingan umum sebagai kepentingan bangsa dan negara dan kepentingan bersama dari rakyat. Bentuk pedoman tersebut dilengkapi dengan suatu daftar kegiatan pembangunan yang memiliki sifat kepentingan umum yang meliputi bidang pertahanan, pekerjaan umum, jasa umum, keagamaan, ilmu pengetahuan dan seni budaya, kesehatan, olahraga, keselamatan umum terhadap bencana alam, kesejahteraan sosial, makam atau kuburan, pariwisata dan rekreasi serta usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kepentingan umum. Kegiatan lain diluar yang telah disebutkan dapat ditentukan oleh presiden.⁵⁵

Gunanegara mengidentifikasi ada enam syarat kepentingan umum, yakni:⁵⁶

1. Dikuasai dan atau/ dimiliki oleh negara

Kepentingan umum dapat dilihat dari perspektif pemilikan, artinya bahwa apapun tindakan negara, apabila untuk dimiliki negara berarti tindakan itu untuk kepentingan umum. Kepemilikan negara dapat diartikan sebagai hak milik bangsa indonesia yang penguasaan, penggunaan, pemanfaatan serta peruntukannya ditujukan kepada kepentingan bersama bangsa yang diatur dan dikelola oleh negara.

⁵⁵Wiwik Harjanti, *Pengaruh Perkembangan Konsep Kepentingan Umum terhadap Pelaksanaan Pembangunan di Indonesia*. Risalah Hukum.Fakultas Hukum, Universitas Mulawarman (<http://risalah.fhunmul.ac.id/wp-content/uploads/2012/02/6.-Pengaruh-Perkembangan-Konsep-Kepentingan-Umum-Terhadap-Pelaksanaan-Pembangunan-di-Indonesia-Wiwik-Harjanti.pdf>, diakses pada tanggal 28 Maret 2015 pukul 09.00 WIB), hlm. 81-82.

⁵⁶Christiana Tri Budhayati, *Kriteria Kepentingan Umum dalam Peraturan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan di Indonesia*. Jurnal Hukum(http://repository.uksw.edu/bitstream/handle/123456789/1195/ART_Christiana%20Tri%20B_Kriteria%20kepentingan%20umum_Full%20text.pdf?sequence=2, diakses pada tanggal 28 Maret 2015 pukul 09.15 WIB), hlm. 48-49.

2. Tidak boleh diprivatisasi
Berkaitan dengan konsep pemilikan dan penguasaan negara adalah untuk kepentingan umum, maka tidak dapat diprivatisasi. Larangan demikian dapat dipahami karena dengan adanya privatisasi telah membatasi publik dalam menggunakan benda-benda tersebut. Kepentingan umum mengharuskan semua orang dapat mengakses, memanfaatkan atau menggunakan secara bebas tanpa batasan.
3. Tidak untuk mencari keuntungan
Bahwa tugas-tugas umum baik langsung maupun tidak langsung yang ditujukan untuk kepentingan umum diorientasikan tidak untuk mencari keuntungan.
4. Untuk kepentingan lingkungan hidup
Gunanegara memberikan rasionalisasi bahwa seluruh *public good* yang dikuasai atau dimiliki negara dapat dimanfaatkan dan dipergunakan tidak hanya untuk rakyat akan tetapi juga untuk seluruh umat manusia. Oleh karenanya *public good* yang merupakan *natural resources*, perlu dilestarikan. Dengan demikian tindakan negara yang diperuntukkan lingkungan hidup adalah termasuk untuk kepentingan umum.
5. Untuk tempat ibadah atau tempat suci lainnya
Negara membangun tempat ibadah merupakan pelaksanaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dimana beribadah merupakan hak setiap warga negara Indonesia. Dengan demikian pembangunan untuk tempat ibadah merupakan pembangunan untuk kepentingan umum.
6. Ditetapkan dengan Undang-Undang
Agar ada legitimasi bahwa suatu kegiatan adalah untuk kepentingan umum adalah ditetapkan dalam Undang-Undang. Pengaturan untuk kepentingan umum tidak dapat ditetapkan oleh peraturan yang tatarannya lebih rendah dari Undang-Undang.

Jeremy Bentham memaparkan konsep kepentingan umum melalui teori Utilitarianisme. Utilitarianisme adalah suatu teori dari segi etika normatif yang menyatakan bahwa suatu tindakan yang patut adalah yang memaksimalkan penggunaan (*utility*), biasanya didefinisikan sebagai memaksimalkan kebahagiaan dan mengurangi penderitaan. Utilitarianisme berasal dari kata Latin *utilis*, yang berarti berguna, bermanfaat, berfaedah, atau menguntungkan. Istilah ini juga sering disebut sebagai teori kebahagiaan terbesar (*the greatest happiness theory*). Utilitarianisme merupakan suatu paham etis yang berpendapat bahwa yang baik adalah yang berguna, berfaedah, dan menguntungkan.⁵⁷

⁵⁷ <http://id.wikipedia.org/wiki/Utilitarianisme>, diakses pada tanggal 25 Desember 2014 Pukul 10.15 WIB

John Stuart Mill menyetujui pandangan Jeremy Bentham bahwa suatu tindakan hendaklah ditujukan kepada pencapaian kebahagiaan. Ia menyetujui standar keadilan didasarkan pada kegunaan. Terlepas dari kepopuleran teori utilitarianisme, terdapat sejumlah kelemahan dalam teori utilitarianisme yang dikritisi oleh pihak lawan. Kelemahan dari utilitarianisme adalah teori ini tidak dilengkapi dengan definisi yang jelas mengenai kebahagiaan. Kelemahan lainnya, yaitu tidak setiap manusia mempunyai ukuran yang sama mengenai keadilan, kebahagiaan dan penderitaan. Atas dasar kelemahan tersebut, John Rawls mengembangkan teori keadilannya sebagai jawaban terhadap kritik-kritik yang dibuat oleh lawan teori utilistis. Konsep keadilan yang dikemukakan oleh John Rawls adalah *justice as fairness*. Rawls berpandangan bahwa pelaksanaan keadilan sosial tergantung kepada struktur ekonomi, politik, sosial budaya dan ideologi dalam masyarakat. Menurut Rawls cara yang adil untuk menyatukan berbagai kepentingan yang berbeda adalah melalui keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan bersama. Rawls mengemukakan 2 prinsip keadilan, yaitu:⁵⁸

1. Kebebasan yang sama sebesar-besarnya (*principle of greatest equal liberty*). Setiap orang mempunyai hak yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas, seluas kebebasan yang sama bagi semua orang. Kebebasan ini perlu diatur sedemikian rupa sehingga tidak saling berbenturan dengan kebebasan orang lain, sehingga tercapai keseimbangan antara hak dan kewajiban yang sesuai dengan prinsip keadilan. Kebebasan tersebut meliputi: kebebasan berpolitik, berpendapat dan berorganisasi kebebasan berkeyakinan, kebebasan menjadi diri sendiri, kebebasan atas hak milik dan hak untuk tidak disiksa dan dianiaya, serta tidak ditahan dan diadili secara sewenang-wenang.
2. Prinsip kedua adalah prinsip perbedaan (*the difference principle*) dan prinsip persamaan yang adil atas kesempatan (*the principle of fair equality of opportunity*). Prinsip perbedaan berarti bahwa kebebasan dalam kehidupan sosial dan distribusi sumber daya hanya tunduk pada pengecualian bahwa ketidaksetaraan diperbolehkan jika hal tersebut menghasilkan manfaat terbesar bagi mereka yang paling tidak sejahtera dalam masyarakat. Sedangkan prinsip yang kedua prinsip persamaan yang adil atas kesempatan berarti bahwa ketidaksamaan sosial-ekonomis harus diukur sedemikian rupa sehingga membuka jabatan dan

⁵⁸ <http://e-journal.uajy.ac.id/321/3/2MIH01716.pdf>, diakses pada tanggal 25 September 2015 pukul 08.00 WIB, hlm. 87-88.

kedudukan sosial bagi semua yang ada di bawah kondisi persamaan kesempatan. Setiap orang diberikan kesempatan yang sama untuk mengembangkan diri dan kemampuannya.

Prinsip-prinsip tersebut tidak selamanya serasi satu sama lain. Prinsip tersebut dapat berbenturan satu sama lain. Oleh karena itu, Rawls membuat suatu skala prioritas. Prioritas pertama adalah prinsip kebebasan yang sama sebesar-besarnya berlaku lebih dahulu dari prinsip kedua. Prinsip kedua, yakni prinsip persamaan yang adil atas kesempatan berlaku lebih dahulu daripada prinsip perbedaan. Teori Bentham, Jhering dan Pound pada intinya menjabarkan bahwa hukum menjadi instrumen untuk menyeimbangkan kepentingan-kepentingan yang ada di dalam masyarakat. Kepentingan ini perlu diatur sedemikian rupa oleh hukum demi mencapai kesejahteraan rakyat. Konsep kepentingan perseorangan yang dapat diambil alih demi kepentingan umum atau kebahagiaan terbesar yang diajukan oleh para pakar hukum tersebut mendasari pembentukan kaidah positif dalam peraturan pengadaan tanah.⁵⁹

Di sisi lain, John Rawls dengan konsep keadilannya menyatakan untuk mewujudkan prinsip keadilan *principle of greatest equal liberty* maka hak-hak mendasar salah satunya hak atas tanah harus dijamin sebesar-besarnya oleh negara. Berdasarkan prinsip keadilan *The difference principle* yang dapat diterapkan untuk memberikan kemanfaatan orang yang paling tidak sejahtera, maka jaminan kebebasan untuk memiliki hak atas tanah dapat dibatasi dalam bentuk pengambil alihan demi kepentingan umum. Pada dasarnya pembangunan untuk kepentingan umum dalam pengadaan tanah ditujukan untuk pemerataan pendistribusian sumber daya yang tersedia, khususnya kepada mereka yang paling tidak sejahtera. Dari perspektif rakyat yang melepaskan hak atas tanahnya, pengadaan tanah menyebabkan kondisi perekonomian mereka merosot sedemikian rupa dan akan menjadikan mereka sebagai orang paling tidak sejahtera, maka ganti rugi wajib diberikan kepada mereka sebagai bentuk kompensasi untuk mewujudkan keadilan.⁶⁰

Itulah beberapa teori yang diungkapkan oleh beberapa pakar hukum mengenai konsep kepentingan umum. Mengenai prinsip kepentingan umum,

⁵⁹*Ibid.*, hlm. 88-89.

⁶⁰*Ibid.*

Andrian Sutedi menyatakan bahwa kriteria kepentingan umum setidaknya meliputi sifat kepentingan umum, bentuk kepentingan umum, dan ciri-ciri kepentingan umum.⁶¹ Metode penerapan tiga aspek tersebut diharapkan dapat diformulasikan secara pasti, adil dan dapat diterima di masyarakat.

Sifat kepentingan umum yang pertama adalah kepentingan bangsa dan negara. Menyangkut tentang kepentingan negara, timbul pertanyaan benarkah kepentingan negara identik dengan kepentingan umum. Sehubungan dengan hal tersebut, tentunya tergantung pada jenis negaranya. Yang mana hal ini sangat dipengaruhi oleh paradigma negara yang bersangkutan dalam memahami hubungan antara kepentingan umum dan kepentingan individu. Paling tidak ada tiga golongan negara berkaitan dengan pengaturan hubungan kepentingan individu dan umum, yaitu negara sosialis, negara paham korporasi, dan negara paham sublimasi. Menurut paham sosialis, segala kekayaan dalam negara dikuasai dan dimiliki oleh negara. Negara mengatur segala aspek kehidupan individu. Dalam konteks kepemilikan tanah, kepada warga negara tidak diberi hak milik tanah, namun hanya diberi hak menggarap atas tanah. Kepentingan umum identik dengan kepentingan negara, dengan kata lain bahwa setiap kepentingan negara adalah kepentingan umum. Kepentingan individu ada dalam sektor yang sempit, misalnya sektor keluarga, istri dan anak. Jadi, kepentingan individu ada namun relatif sempit dan dalam praktiknya terkalahkan oleh kepentingan negara.⁶²

Sebaliknya, menurut paham korporasi, negara dalam banyak hal dapat bertindak sebagaimana badan hukum perusahaan yang dapat mempunyai hak milik dan dapat menjalankan segala kegiatan yang bersifat profit. Dalam paham ini, negara relatif memberikan ruang seluas-luasnya kepada kepentingan individu. Bahkan negara dapat berkedudukan sebagaimana individu misalnya dapat menjadi pihak penjual atau pembeli dengan pihak swasta. Kepentingan umum dapat saja dilakukan oleh negara ataupun oleh swasta. Akibatnya sifat kepentingan umum tidak jelas wujudnya. Kepentingan negara belum tentu kepentingan umum, mengingat negara dapat bertindak sebagaimana individu yang dapat melakukan kegiatan profit.⁶³

⁶¹ Andrian Sutedi, *loc. Cit.*, hlm. 70.

⁶² *Ibid.*, hlm. 71

⁶³ *Ibid.*

Sementara di negara-negara yang berpaham sublimasi menerangkan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat mempunyai wewenang menguasai dan mengatur kepentingan umum ataupun kepentingan individu. Negara dapat menguasai berbagai sektor yang menguasai hajat hidup orang banyak. Negara menurut paham ini memberikan pengakuan terhadap hak-hak atas tanah individu dalam posisi seimbang dengan kepentingan umum dalam hubungannya yang tidak saling merugikan. Kalaupun terpaksa kepentingan umum harus didahulukan, maka kepentingan individu harus tetap dilindungi dengan memberikan kompensasi ganti kerugian yang layak.⁶⁴

Sifat kedua yaitu kepentingan umum untuk kepentingan masyarakat. Terkait dengan bahasan ini, Ferdinan Tonnis membagi jenis masyarakat menjadi dua sifat, yakni masyarakat *geselschafe-structural* yang mempunyai ciri-ciri bahwa hubungan individu dengan individu yang lainnya bersifat pamrih dan rasional serta mempertimbangkan untung rugi. Kepentingan umum dalam masyarakat *geselschafe* diselenggarakan dalam rangka memenuhi kepentingan individu-individu. Gambaran masyarakat ini adalah masyarakat perkotaan. Konsep kemakmuran dalam masyarakat tercapai apabila kemakmuran individu-individu sudah tercapai. Contoh-contoh bentuk pembangunan kepentingan umum untuk masyarakat kota adalah lapangan golf, supermarket, parkir umum, dan lain sebagainya. Penerapan kriteria sifat untuk masyarakat luas dalam konteks masyarakat perkotaan tentunya harus jelas dan berbeda dengan masyarakat *gemeinschafe-volentarian*. Bentuk kepentingan umum pada masyarakat *gemeinschafe* yang bersifat komunal dan agraris serta pedesaan mempunyai karakter yang berbeda dengan masyarakat perkotaan. Contoh bentuk kepentingan umum untuk masyarakat luas pedesaan adalah Balai Pertemuan Desa, Lumbung Desa, lapangan sepak bola, saluran irigasi pertanian, dan lain sebagainya. Kadangkala karena kebijakan pembangunan yang kurang adil antara sektor kota dan pedesaan, pengembangan fasilitas umum lebih mengedepankan sektor perkotaan. Akibat lainnya dari ketidakadilan tersebut adalah timbulnya arus urbanisasi secara besar-besaran yang pada gilirannya membuat kebijakan pembangunan sektor kepentingan umum tumpang-tindih antara kepentingan

⁶⁴*Ibid.*

umum untuk perkotaan dan pedesaan.⁶⁵ Maka dari itu, harus ada pemilahan yang benar antara kepentingan umum pada masyarakat agraris yang dalam konteks Indonesia umumnya masih lemah daripada masyarakat perkotaan. Hal tersebut tidak lain agar arti kepentingan umum tidak salah sasaran.

Sifat ketiga yaitu kepentingan umum untuk rakyat banyak. Hal tersebut secara sekilas sudah cukup jelas. Namun kalau dipahami, kata “banyak” mempunyai maksud berapa jumlah. Penafsiran arti “rakyat banyak” dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum menuntut perlunya penjelasan agar terdapat pembakuan yang dapat disosialisasikan dengan baik kepada masyarakat. Dan sifat keempat yaitu kepentingan umum untuk pembangunan. Pembangunan yang dimaksud adalah pembangunan dalam pengertian proses perubahan terencana dan berjangka dari suatu kondisi menuju kondisi yang lebih baik dalam rangka untuk kemakmuran rakyat secara keseluruhan. Kalau demikian maksudnya, tentunya setiap kegiatan untuk kepentingan umum yang membutuhkan tanah-tanah rakyat seharusnya memerlukan cakupan visi, misi dan bidang kerja yang ke depannya jelas-jelas terukur. Kegiatan pembangunan seharusnya memang layak akan membawa kondisi masyarakat yang lebih baik. Prosedur perencanaan maupun pengambilan keputusan seharusnya transparan sehingga konsisten kebijakan tersebut benar-benar terkontrol.⁶⁶

Selain sifat dari kepentingan umum, kriteria kepentingan umum juga dilihat dari bentuknya. Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bentuk-bentuk kegiatan untuk kepentingan umum yaitu 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;

⁶⁵*Ibid.*, hlm. 72-73.

⁶⁶*Ibid.*, hlm. 73-74.

- 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 dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pembangunan yang tersebut diatas bukan hanya mementingkan wujud bangunan yang akan diletakkan di atas kepentingan umum, namun yang lebih penting yaitu harus mengkualifikasikan sejauh mana fungsi dan manfaat dari bentuk tersebut untuk kepentingan umum yang lebih konkret. Sebagai contoh yaitu gedung sekolah. Pembangunan gedung sekolah tidak selalu mempunyai fungsi untuk kepentingan umum. Karena ada kemungkinan gedung sekolah tersebut digunakan untuk pendidikan yang profit yang biayanya mahal. Jadi, terkait bentuk-bentuk kegiatan untuk kepentingan umum masih harus dijelaskan tentang sejauh mana fungsi kepentingan umum yang akan dihasilkan dari pembangunan tersebut sehingga benar-benar disebut kepentingan umum.

Selain sifat dan bentuk kepentingan umum, juga perlu diketahui tentang karakteristik kepentingan umum. Atau dengan kata lain hal-hal yang paling prinsip sehingga suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum. Ada tiga prinsip yang dapat dijadikan acuan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu:

1. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah
Hal ini mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dapat dimiliki oleh perorangan ataupun swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.
2. Kegiatan pembangunan dilakukan oleh pemerintah

Dalam hal ini berarti bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah. Namun di dalam pelaksanaannya masih ada kegiatan untuk kepentingan umum yang ditenderkan pada pihak swasta. Sebagai contoh kegiatan pembangunan dan pengelolaan Waduk Kedung Ombo yang kegiatannya dikelola oleh swasta.

3. Tidak mencari keuntungan

Dalam hal ini berarti bahwa suatu kegiatan untuk kepentingan umum berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan untuk mencari keuntungan. Sehingga terkuifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan.

Prinsip-prinsip kepentingan umum sebagaimana yang telah dijelaskan diatas dapat menjadi acuan untuk menentukan kesesuaian konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan prinsip kepentingan umum.

Penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri atau konsinyasi pengadaan tanah berdasar pada kepentingan umum. Kepentingan umum yang dimaksud dalam pengadaan tanah adalah kepentingan yang harus didahulukan daripada kepentingan pribadi dalam hal adanya keadaan yang bersifat memaksa yang mengharuskan negara melakukan tindakan untuk mengambil tanah tersebut, yaitu adanya tuntutan tugas negara dalam mensejahterakan rakyatnya melalui pemenuhan kebutuhan dan memberikan kemanfaatan yang bersifat publik, dengan demikian terdapat kepentingan yang lebih tinggi dari semua lapisan dimasyarakat yang harus dipenuhi dari sekedar mempertahankan kepentingan pribadi dari warga negara.

Meninjau penerapan konsinyasi dalam proses pengadaan tanah, maka perlu diperhatikan mengenai apa yang menjadi dasar dari pelaksanaan konsinyasi tersebut. Apakah memang benar-benar didasari oleh kepentingan umum atau tidak. Apabila didasari oleh kepentingan umum, maka harus diketahui dengan jelas kepentingan umum yang seperti apa. Apabila dilihat dari fakta yang ada, sebagaimana telah dicontohkan diatas terkait pembangunan jalan arteri porong yang disebabkan karena terjadinya bencana alam lumpur lapindo, konsinyasi itu dilakukan guna untuk mempercepat proses pembangunan yang terkendala karena adanya sengketa ganti rugi yang tidak kunjung selesai. Sedangkan pembangunan tersebut ditargetkan selesai dalam waktu yang relatif singkat agar jalan arteri porong tersebut dapat segera digunakan oleh masyarakat umum. Jalan arteri

porong tersebut digunakan sebagai pengganti jalan tol yang telah rusak akibat bencana alam lumpur lapindo agar terhindar dari kemacetan dan tidak mengganggu keselamatan para pengguna jalan secara umum.

Penerapan konsinyasi di dalam proses pengadaan tanah merupakan usaha yang dilakukan pemerintah sebagai pihak yang melaksanakan kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum demi memperlancar proses pembangunan yang pelaksanaannya terhambat karena adanya sengketa dalam hal ganti rugi. Dalam keadaan mendesak, pemerintah harus dapat menyelesaikan masalah-masalah yang timbul selama proses pengadaan tanah berlangsung. Khususnya terkait sengketa ganti rugi ini memang lebih dominan terjadi dalam proses pengadaan tanah. Karena bentuk dan atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan dan diberikan oleh pemerintah sebagai pelaksana pengadaan tanah belum tentu diterima oleh pihak pemilik tanah. Penerapan konsinyasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa dalam proses pengadaan tanah memang lebih mementingkan kepentingan umum daripada kepentingan pribadi. Dapat dilihat dari akibat hukum yang ditimbulkan dari pelaksanaan penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri atau konsinyasi sebagaimana yang telah diatur di dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang mengatur bahwa setelah dilakukan penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri, maka 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. Dengan hapusnya hak atas tanah, maka pelepasan hak atas tanah dapat langsung dilakukan dan pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dapat segera diselesaikan. Pasal 49 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 juga mengatur bahwa:

“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.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat diketahui bahwa dalam keadaan mendesak akibat terjadinya bencana alam dan keadaan mendesak lainnya yang mendorong dilaksanakannya pengadaan tanah, dan tidak dimungkinkannya pemindahan lokasi pembangunan ke tempat yang lain, maka pengadaan tanah

dapat langsung dilaksanakan setelah penetapan lokasi pembangunan dan setelah adanya pemberitahuan kepada pihak yang berhak. Ketentuan-ketentuan tersebut tidak lain adalah untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Dan apabila pengadaan tanah dalam keadaan tersebut masih terdapat kendala, maka penerapan konsinyasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa ganti rugi dapat dilakukan untuk membantu memperlancar pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Melalui penerapan konsinyasi ini, pembangunan untuk kepentingan umum terutama yang terhambat oleh masalah ganti rugi dapat diselesaikan dengan tepat waktu, agar hasil dari pembangunan tersebut dapat memberikan kegunaan dan kemanfaatan yang dapat dirasakan secara langsung oleh masyarakat luas. Konsinyasi ini diajukan langsung oleh pemerintah. Sehingga dalam hal ini pemerintah bertindak secara langsung sebagai pelaksana pengadaan tanah.

Ganti rugi yang dititipkan di Pengadilan harus sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan. Pemberian ganti kerugian tidak terbatas pada penggantian nilai tanah, bangunan dan tanaman-tanaman, tetapi juga harus meliputi penilaian kerugian yang bersifat immateriil dan kerugian yang timbul, seperti kegiatan usahanya, akibat berpindah ke tempat lain dan kerugian-kerugian lainnya. Penilaian ganti kerugian harus sesuai harga pasar yang layak dan adil serta tidak untuk mencari keuntungan atau tidak ada unsur profit.

Berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan diatas, maka konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan prinsip kepentingan umum sebagaimana telah diuraikan pada penjelasan-penjelasan sebelumnya. Yang mana konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ini diajukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah yaitu pihak pemerintah, dan pelaksanaan konsinyasi ini membantu mewujudkan tujuan pembangunan dari pengadaan tanah yaitu memberikan kegunaan dan kemanfaatan untuk masyarakat umum. Walaupun penerapan konsinyasi lebih mementingkan kepentingan umum daripada kepentingan individu, namun hal ini telah sesuai dengan sifat kepentingan umum sebagai kepentingan bangsa dan negara. Berdasarkan sifat kepentingan umum sebagai kepentingan bangsa dan

negara, Indonesia cenderung termasuk negara sosialis dan cenderung menganut negara dengan paham sublimasi.

Penjelasan Umum butir ke-2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menyebutkan bahwa negara atau pemerintah bukanlah subjek yang dapat mempunyai hak milik (*eigenaar*), demikian pula tidak bisa sebagai subjek jual beli dengan pihak lain untuk kepentingannya sendiri. Pengertian lainnya, negara tidak dapat berkedudukan sebagaimana individu. Menurut paham ini, negara hanya diberi hak menguasai dan mengatur dalam rangka kepentingan kesejahteraan rakyat secara keseluruhan (kepentingan umum). Jadi, dapat ditarik kesimpulan bahwa Indonesia menganut paham sosialis. Karena kepentingan negara dalam paham ini cenderung seperti pada paham sosialis, yakni kepentingan negara bersifat kepentingan umum. Dan menurut gambaran tersebut juga dapat disimpulkan bahwa Indonesia cenderung menganut negara dengan paham sublimasi.⁶⁷

Dilihat dari segi kemanfaatannya, konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum memang sudah sesuai dengan prinsip-prinsip kepentingan umum apabila dilakukan atas dasar yang benar-benar memperhatikan kebutuhan masyarakat secara luas berdasarkan keadaan-keadaan yang memang sangat mendesak untuk dilaksanakannya pembangunan tersebut yang peruntukannya bukan untuk masyarakat tertentu saja. Dan hal tersebut harus didukung dengan tujuan yang bersih dari pihak pemerintah sebagai pelaksana pengadaan tanah dan tidak untuk mencari keuntungan. Agar ganti rugi yang diterima para pemegang hak atas tanah melalui penitipan di Pengadilan Negeri ini dapat menggantikan segala kerugian baik secara materiil maupun immateriil yang dialami masyarakat yang bersangkutan.

Berkaitan dengan tujuan dari pembangunan yaitu memberikan kegunaan dan kemanfaatan demi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, maka hal tersebut juga harus dirasakan oleh para pemilik tanah yang tanahnya telah digunakan untuk kepentingan pembangunan demi kepentingan umum dengan penggantian kehidupan yang layak dan lebih baik dari sebelumnya.

⁶⁷*Ibid.*, hlm. 72

Sebaliknya, apabila setelah dilakukan penelitian lebih lanjut ternyata konsinyasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan alasan-alasan yang nantinya akan merugikan masyarakat luas dan tidak sesuai dengan peruntukannya serta dilakukan karena untuk mencari keuntungan, maka jelas hal tersebut bertentangan dengan prinsip-prinsip kepentingan umum. Dan apabila hal itu terjadi, maka tanah-tanah yang telah dilepas hak atas tanahnya sebagai hasil dari konsinyasi tersebut harus dikembalikan kepada pemiliknya seperti semula, karena tidak didasari dengan tujuan yang baik dan tidak memenuhi peruntukan yang menyangkut kepentingan umum.

Pengaturan konsinyasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini memang banyak mendapat pertentangan dari masyarakat yaitu berupa ketidaksetujuan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang hanya berupa uang. Sedangkan ganti rugi yang diinginkan masyarakat tidak hanya yang berupa materi atau uang, tetapi juga menyangkut ganti rugi terhadap kerugian yang dialaminya yang bersifat immateriil. Ketidaksetujuan dari masyarakat tidak dapat terealisasikan dengan baik, karena Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak mengatur upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh masyarakat apabila masyarakat tidak setuju dengan adanya konsinyasi tersebut.

Ketidaksetujuan masyarakat terhadap konsinyasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum secara umum disebabkan oleh ganti rugi yang dititipkan di Pengadilan Negeri tidak sesuai dengan keinginan masyarakat. Ganti rugi yang seharusnya diterima oleh masyarakat bukan hanya berupa uang, tetapi juga berupa ganti kerugian yang immateriil atau non fisik seperti hilangnya pekerjaan yang menyebabkan berkurangnya penghasilan yang disebabkan karena berpindahnya tempat atau ke tempat penampungan.

Kerugian lain yang bersifat immateriil juga menyangkut kepuasan batin. Kepuasan batin tidak bisa dinilai atau ditentukan dengan uang. Misalnya ketidakpuasan terhadap rumah tinggal yang baru karena dianggap tidak nyaman, atau malah menimbulkan kerugian yang baru seperti pembayaran pajak yang lebih tinggi karena tempat yang baru itu kemungkinan kategori pajaknya lebih tinggi dari tempat semula sehingga menimbulkan ketidaknyamanan bagi yang

menempatnya. Hal-hal tersebut seharusnya mendapat perhatian lebih dari pemerintah agar ganti rugi yang diberikan dapat mencakup dan menggantikan segala kerugian yang dialami para pemegang hak baik kerugian secara materiil ataupun immateriil. Masyarakat menginginkan ganti rugi yang layak yang dapat menunjang kehidupan mereka seperti semula.

Dalam pengadaan tanah dilakukan musyawarah antar pemegang hak atas tanah dengan panitia pengadaan tanah. Mekanisme musyawarah ini murni perdata. Di dalam hubungan keperdataan pada dasarnya berintikan kesepakatan antara kedua belah pihak. Kesepakatan inilah yang menjadi undang-undang yang mengikat bagi pihak-pihak tersebut. Ketika dilakukan ganti kerugian melalui lembaga konsinyasi tanpa adanya kesepakatan, jelas masyarakat akan menentang adanya konsinyasi tersebut. Hal tersebut tidak lain karena bentuk ganti rugi yang dititipkan tersebut hanya berupa uang, sedangkan ganti kerugian dalam bentuk lainnya tidak diatur lebih lanjut.

Hal ini akan merugikan masyarakat karena masyarakat akan kehilangan fungsi yang melekat dalam tanah tersebut, baik itu fungsi sosialnya sebagai sarana pengikat kesatuan masyarakat hukum adat, serta fungsi kapital sebagai faktor modal dalam pembangunan ekonomi masyarakat pemegang hak atas tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dimana tanah tersebut langsung digunakan oleh pemerintah untuk melakukan pembangunan infrastruktur atau hal lain yang dikehendaki sesuai rencana awal pengadaan tanah tersebut. Kerugian yang dialami pemegang hak atas tanah tersebut pada dasarnya bukan hanya bersifat fisik yaitu berupa tanah, bangunan atau benda-benda lain yang berada diatas tanah tersebut. Tetapi mencakup juga kerugian berupa non fisik, yaitu hilangnya kesempatan berusaha, pekerjaan, sumber penghasilan maupun sumber pendapatan lainnya dan ketidakpuasan terhadap tempat tinggal yang baru.

Dampak musyawarah ganti kerugian yang tidak mencapai titik kesepakatan dalam penetapan ganti kerugian merupakan bentuk pelanggaran hak asasi manusia yang telah dijamin konstitusi berupa pengakuan terhadap hak milik perseorangan tersebut. Karena hak yang telah dihuni secara turun temurun selama beratus ratus tahun akan hapus hanya dalam jangka waktu 30 hari. Jelas hal tersebut menimbulkan ketidakadilan.

Terlepas dari hal tersebut, konsinyasi juga memenuhi prinsip kepentingan umum dengan melihat sisi kemanfaatan yang akan ditimbulkannya yang kemudian akan dirasakan langsung oleh masyarakat luas. Namun terkait konsep dan pengertian kepentingan umum memang harus ada pengaturan yang lebih jelas dan lebih spesifik agar tidak terjadi kesewenang-wenangan dalam pengambilan suatu hak atas tanah yang dinamakan atas dasar kepentingan umum. Begitu juga terkait konsinyasi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus diteliti dan diatur lebih jelas lagi mengenai penerapannya. Segala aspek yang menyangkut kepentingan umum dan kepentingan pribadi harus dikaji dan diperhatikan matang-matang agar dapat ditemukan keseimbangan diantara keduanya, dan sesuai dengan prinsip keadilan serta menghasilkan kemanfaatan yang sama baik untuk kepentingan umum dan kepentingan pribadi.

3.2 Konsinyasi dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Menurut Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan penentuan ganti kerugian pada dasarnya dilaksanakan melalui musyawarah. Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.⁶⁸ Pelaksanaan musyawarah yaitu:⁶⁹

- a. Musyawarah dilakukan secara langsung antara tim pembebasan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan yang sebaiknya didampingi oleh Kepala Desa atau Camat.
- b. Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, musyawarah dapat

⁶⁸ D. Soetrisno, 2004, *Tata Cara Perolehan Tanah untuk Industri*, Cetakan pertama. Jakarta: PT. Rineka Cipta, hlm. 17

⁶⁹ *Ibid*, hlm. 17-18

dilaksanakan bergiliran secara parsial atau dengan wakil yang ditunjuk diantara dan oleh mereka.

- c. Dalam hal musyawarah dilaksanakan melalui perwakilan penunjukan wakil dibuat dalam bentuk surat kuasa yang diketahui oleh Lurah Kepala Desa setempat.

Musyawarah penetapan ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur di dalam Pasal 37-39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Pasal 37 menyatakan bahwa:

- (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.
- (2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Berkaitan dengan penilaian ganti kerugian, telah diatur di dalam Pasal 31-36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Lembaga pertanahan menetapkan penilai sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan mengumumkan penilai tersebut untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah (Pasal 31 ayat (1) dan (2)). Penilai yang ditetapkan wajib bertanggungjawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan (Pasal 32 ayat (1)). Dan pelanggaran terhadap kewajiban Penilai dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Pasal 32 ayat (2)).

Menurut Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai 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.

Selanjutnya Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur tentang bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang diantaranya berupa:

- a. uang;

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

Penetapan ganti rugi yang diberikan harus memperhatikan status hak atas tanah yang bersangkutan. Jika statusnya Hak Milik, maka harus menjadi pertimbangan dan perkiraan yang akurat terhadap ganti ruginya. Artinya harus lebih besar dari hak-hak atas tanah lainnya seperti Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.⁷⁰ Penentuan ganti kerugian tersebut dilaksanakan melalui proses musyawarah antara pelaksana pengadaan tanah bersama pemegang hak atas tanah. Setelah musyawarah diadakan dan tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan atau/ besarnya ganti kerugian, maka proses selanjutnya yaitu pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah yang diberikan langsung kepada pihak yang berhak.

Berdasarkan penjelasan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, 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 dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Penjelasan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 juga menerangkan bahwa 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

⁷⁰Andrian Sutedi, *loc.Cit.*, hlm. 64.

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. Untuk 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. Dan bagi 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.

Terjadinya sengketa ganti rugi yang terjadi dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada kenyataannya masih sulit ditemukan jalan keluarnya. Pengajuan gugatan yang dilakukan oleh para pemegang hak atas tanah belum tentu menghasilkan keputusan yang diinginkan oleh masyarakat. Keputusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan terkadang masih belum bisa diterima dan mendapat pertentangan dari masyarakat. Hal tersebut menyebabkan sengketa ganti rugi tidak kunjung selesai. Sedangkan penyelesaian proyek pembangunan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus cepat diselesaikan dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Untuk mengatasi sengketa ganti rugi yang tidak kunjung selesai, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum telah mengatur tentang Penyelesaian sengketa ganti rugi pengadaan tanah melalui penitipan ganti rugi di Pengadilan Negeri atau yang disebut dengan konsinyasi. Konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah diatur di dalam Pasal 42 dan 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Menurut Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, menyatakan bahwa konsinyasi dalam pengadaan tanah dilakukan dalam hal:

- (1) Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat.
- (2) Penitipan ganti kerugian juga dilakukan terhadap:
 - a. Pihak yang Berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
 - b. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan 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.

Selain diatur di dalam Pasal 42 dan 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, konsinyasi Pengadaan tanah juga diatur lebih lanjut di Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum khususnya Pasal 86-95. Berdasarkan isi Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, konsinyasi pengadaan tanah dilakukan karena beberapa hal, yaitu yang pertama karena pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah. Penolakan ini dapat terjadi karena harga yang tidak sesuai keinginan pemegang hak karena dinilai terlalu rendah dan tidak sesuai dengan harga umum, penentuan ganti kerugian secara sepihak, bahkan adanya pihak ketiga yang mencampuri dan mempengaruhi masyarakat untuk tetap berpatokan pada harga tanah yang paling tinggi menjadi penghalang terbentuknya kesepakatan dalam proses musyawarah ganti kerugian tersebut.

Dalam hal ketidaksetujuan terhadap ganti rugi yang dihasilkan berdasarkan musyawarah, ada pihak yang tidak setuju tetapi tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan, dan ada juga yang kemudian mengajukan keberatan ke Pengadilan tetapi pada akhirnya tetap menolak ganti rugi yang telah ditetapkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sebagian pemegang hak atas tanah yang tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri adalah masyarakat yang tidak mengerti hukum, yang tidak memiliki pengacara, dan juga masyarakat yang merasa capek dan malas berurusan dengan Pengadilan karena ada masyarakat yang berpandangan bahwa apabila menempuh proses peradilan akan memakan waktu dan dana yang

relatif banyak. Hasilnya pun belum tentu sesuai dengan apa yang diinginkan masyarakat khususnya dalam hal ini pihak penggugat.

Bagi yang tidak mengajukan keberatan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian, maka karena hukum, pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian yang dihasilkan berdasarkan hasil penilaian oleh penilai. Hal tersebut diatur di dalam Pasal 39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Namun bagi pihak yang mengajukan keberatan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatannya ke Pengadilan Negeri dengan ketentuan sebagaimana yang telah diatur di dalam Pasal 38 yang menyatakan bahwa:

- (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.
- (2) Pengadilan Negeri memutuskan 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 dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat 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.

Berdasarkan isi Pasal di atas, telah diatur bahwa waktu untuk mengajukan keberatan yaitu 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Keberatan dilakukan dengan pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan menggunakan proses beracara Perdata yang terdiri dari beberapa tahap, yaitu:⁷¹

1. Tahap Pertama yaitu menerima perkara yang terdiri dari: pengajuan (perkara) gugatan (pasal 118 HIR), pembayaran panjar biaya perkara, pendaftaran perkara, penetapan majelis hakim, pengajuan panitera sidang,

⁷¹<http://www.slideshare.net/roypangkey/prosedur-beracara-p-dalam-peadilan-negeri>, diakses pada tanggal 28 Maret 2015 Pukul 09.00 WIB.

penetapan hari sidang (Pasal 122 HIR) dan pemanggilan pengugat dan tergugat. Yang perlu diperhatikan di dalam pengajuan gugatan terkait sengketa ganti rugi dalam pengadaan tanah adalah proses berlangsungnya musyawarah yang menjadi titik tolak diterima atau tidaknya suatu gugatan. Apabila dalam proses pengadaan tanah tidak menggunakan musyawarah dalam penentuan ganti ruginya, atau dilaksanakan tetapi tidak dengan ketentuan Undang-Undang, maka pengajuan gugatan tersebut tidak dapat diterima. Karena musyawarah merupakan dasar dari pelaksanaan pengadaan tanah.

2. Tahap kedua yaitu memeriksa perkara (Pasal 372 HIR) yang terdiri dari: pemeriksaan pendahuluan, pembacaan gugatan, jawaban gugatan, replik, duplik, pembuktian (Pasal 137, 172 dan 176 HIR).
3. Tahap ketiga yaitu menyelesaikan perkara (Pasal 178 HIR) yang terdiri dari: kesimpulan dan putusan hakim.

Setelah Pengadilan Negeri mengeluarkan keputusan, pihak yang masih keberatan dengan keputusan tersebut masih diberikan kesempatan untuk langsung mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak Putusan dibacakan oleh Pengadilan Negeri. Pengajuan kasasi dilakukan dengan berdasar pada Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, khususnya Pasal 57 yang menyatakan bahwa:

- (1) Permohonan untuk memeriksa dan memutus sengketa kewenangan mengadili dalam perkara perdata, diajukan secara tertulis kepada Mahkamah Agung disertai pendapat dan alasannya oleh:
 - a. Pihak yang berperkara melalui Ketua Pengadilan;
 - b. Ketua Pengadilan yang memeriksa perkara tersebut.
- (2) Panitera Mahkamah Agung mencatat permohonan tersebut dalam buku daftar sengketa tentang kewenangan mengadili perkara perdata dan atas perintah Ketua Mahkamah Agung mengirimkan salinannya kepada pihak lawan yang berperkara dengan pemberitahuan bahwa ia dalam tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari setelah menerima salinan permohonan tersebut berhak mengajukan jawaban tertulis kepada Mahkamah Agung disertai pendapat dan alasan-alasannya.
- (3) Setelah permohonan tersebut diterima maka pemeriksaan perkara oleh Pengadilan yang memeriksa ditunda sampai sengketa tersebut diputus oleh Mahkamah Agung.
- (4) Putusan Mahkamah Agung disampaikan kepada:

- a. Para pihak melalui Ketua Pengadilan;
- b. Ketua Pengadilan yang bersangkutan.

Keputusan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap akan menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Keputusan dari Mahkamah Agung terkadang masih belum dapat diterima oleh masyarakat yang bersangkutan. Maka dari itu, konsinyasi atau penitipan uang ganti rugi di Pengadilan Negeri ini dilakukan karena pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang dihasilkan melalui musyawarah dan tidak mengajukan keberatan dan juga dilakukan pada pihak yang berhak yang menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Bagi pihak yang menolak ganti rugi tetapi tidak mengajukan keberatan, ganti kerugian dapat diambil dalam waktu yang dikehendaki oleh pihak yang berhak dengan surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah (Pasal 87 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012). Pasal 88 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 juga mengatur bahwa:

“Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, ganti kerugian dapat diambil oleh pihak yang berhak setiap saat pihak yang berhak menghendakinya dengan surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah.”

Yang kedua, konsinyasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan pada pihak yang berhak yang tidak diketahui keberadaannya. Maksud dari tidak diketahui keberadaannya, yaitu pihak yang berhak bisa dalam keadaan menghilang dan tidak ada kabar tentang keberadaannya dalam jangka waktu yang lama, dan bisa juga pihak yang berhak tidak diketahui apakah masih hidup ataukah sudah mati. Terkait hal ini, pelaksana pengadaan tanah harus membuat pengumuman baik melalui surat kabar, media sosial atau melalui media lain tentang ketidakberadaan pihak yang berhak agar pihak yang berhak dapat segera ditemukan. Tetapi apabila tidak dapat ditemukan dan pengadaan tanah harus segera diselesaikan, maka sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 89 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, pelaksana pengadaan tanah

menyampaikan pemberitahuan mengenai ketidakberadaan pihak yang berhak secara tertulis kepada camat dan lurah/kepala desa atau nama lainnya. Hal tersebut tidak lain adalah sebagai pemberitahuan kepada pihak yang berwenang agar mengetahui bahwa akan dilaksanakan konsinyasi pada pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan tersebut dengan alasan yang jelas bahwa pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya dan tidak dapat ditemukan. Selanjutnya Pasal 89 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan bahwa:

“Dalam hal pihak yang berhak telah diketahui keberadaannya, pihak yang berhak mengajukan permohonan kepada Pengadilan tempat penitipan ganti kerugian dengan surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah.”

Ketentuan tersebut mempunyai arti yang tidak jelas. Karena pasal tersebut tidak menyebutkan secara eksplisit terkait permohonan apa yang diajukan oleh pihak yang berhak yang telah diketahui keberadaannya. Pihak yang dalam jangka waktu lama tidak diketahui keberadaannya kemudian tiba-tiba telah diketahui keberadaannya dan mengetahui bahwa tanahnya akan digunakan untuk kepentingan umum, bisa saja pihak yang bersangkutan tidak setuju akan hal tersebut serta ganti kerugian yang akan diberikan.

Mengenai permohonan yang diajukan oleh pihak yang berhak kepada Pengadilan sebagaimana isi pasal tersebut, apakah memang permohonan yang diajukan merupakan permohonan terkait ganti rugi yang tidak disetujuinya, atau permohonan pelepasan hak objek pengadaan tanah yang pada dasarnya dilaksanakan oleh pihak yang berhak kepada negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat, atau bahkan permohonan terkait hal lain. Dan bisa jadi yang dimaksud pihak yang berhak yang disebut di dalam Pasal 89 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 adalah pihak pemerintah sebagai pihak baru yang telah memiliki tanah tersebut sebagai akibat dari adanya penitipan ganti rugi di Pengadilan. Sehingga permohonan yang dimaksud adalah permohonan hak atas tanah baru yang diajukan oleh pihak yang berhak yaitu pemerintah atau negara. Hal ini tidak dijelaskan di dalam peraturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Selain hal tersebut, peraturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum juga tidak mengatur tentang tindak lanjut apabila pihak yang

berhak menolak ganti rugi melalui Pengadilan, apakah masih dapat mengajukan keberatan atau tidak. Apabila dilihat dari akibat hukum yang ditimbulkan, sebagaimana yang telah disebutkan di dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, setelah ganti rugi dititipkan di Pengadilan maka alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Ketentuan tersebut apabila diartikan, menutup kemungkinan untuk pengajuan keberatan para pihak yang berhak. Oleh karena itu masih perlu adanya perbaikan dan ketentuan lebih lanjut yang lebih rinci mengenai hal-hal yang terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan tetap memperhatikan keseimbangan kepentingan umum dan kepentingan individu yang berkeadilan dan tidak melanggar Hak Asasi Manusia.

Yang ketiga, konsinyasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga dilakukan pada Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti kerugian:

1. Sedang menjadi objek perkara di pengadilan

Penitipan ganti rugi di Pengadilan Negeri juga dilakukan pada tanah yang sedang menjadi objek perkara di Pengadilan. Pada umumnya jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Pengadilan secara garis besar dikelompokkan menjadi:⁷²

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
2. Sengketa batas, yaitu mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
3. Sengketa waris, yaitu mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
4. Jual berkali-kali, yaitu mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari satu orang.
5. Sertifikat ganda, yaitu mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari satu.
6. Sertifikat pengganti, yaitu mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
7. Akta Jual Beli Palsu, yaitu mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.

⁷²<http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan>, diakses pada tanggal 28 Maret 2015 pukul 10.00 WIB.

8. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.
9. Tumpang tindih, yaitu mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
10. Putusan Pengadilan, yaitu mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Pasal 90 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan bahwa:

Objek pengadaan tanah yang sedang menjadi objek perkara di Pengadilan, maka ganti kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri diambil oleh pihak yang berhak setelah adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atau putusan perdamaian (*dading*).

Selanjutnya Pasal 101 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan bahwa:

- (1) Dalam hal objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di Pengadilan dan ganti kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri, ketua pelaksana pengadaan tanah menyampaikan pemberitahuan kepada ketua Pengadilan dan pihak-pihak yang berperkara tentang hapusnya hak dan tidak berlakunya alat bukti penguasaan/kepemilikan serta putusannya hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan tanahnya.
- (2) Alat bukti penguasaan/kepemilikan tetap berlaku sebagai pembuktian di Pengadilan sampai memperoleh putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Pihak yang berhak yang dapat mengambil ganti kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri merupakan pihak yang dimenangkan berdasarkan keputusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap (Pasal 102 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012). Dan ketua pelaksana pengadaan tanah membuat berita acara pelepasan hak objek pengadaan tanah yang sedang menjadi objek perkara di Pengadilan (Pasal 102 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012).

2. Masih dipersengketakan kepemilikannya

Dalam hal ini, kepemilikan terhadap objek pengadaan tanah masih dipersengketakan dan masih belum jelas. Sengketa kepemilikan ini disebabkan

karena masalah kepemilikan ganda dan perebutan hak milik atas tanah. Tanah yang pada dasarnya hanya dimiliki oleh satu pihak, kemudian diklaim oleh beberapa pihak dengan mengajukan berbagai bukti kepemilikan seperti sertifikat tanah, girik, dan surat kepemilikan. Para pengklaim kepemilikan tanah tersebut bisa saja mempersengkatakan sejumlah uang konsinyasi yang telah dititipkan pemerintah ke pihak pengadilan guna biaya ganti rugi tanah yang digunakan untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum. Jadi pemberian ganti kerugian tidak dapat langsung diberikan karena pihak yang berhak menerima ganti kerugian masih dipermasalahkan. Dalam hal objek pengadaan tanah masih dipersengkatakan kepemilikannya, maka pengambilan ganti kerugian dilakukan setelah adanya berita acara perdamaian (Pasal 91 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012). Selanjutnya Pasal 103 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan bahwa:

- (1) Dalam hal objek pengadaan tanah masih dipersengkatakan kepemilikannya dan ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri, ketua pelaksana pengadaan tanah menyampaikan pemberitahuan kepada pihak-pihak yang bersengketa tentang hapusnya alat bukti kepemilikan dan putusannya hubungan hukum.
- (2) Ketua pelaksana pengadaan tanah membuat berita acara pelepasan hak objek pengadaan tanah yang masih dipersengkatakan.

3. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang

Pasal 92 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menyebutkan bahwa:

Dalam hal objek pengadaan tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang, maka ganti kerugian diambil oleh pihak yang berhak setelah adanya putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pengangkatan sita.

Menurut ketentuan tersebut, ganti kerugian diambil oleh pihak yang berhak setelah adanya putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pengangkatan sita. Sita pada tanah tersebut misalnya berupa sita jaminan untuk pembayaran utang. Pada sita jaminan untuk pembayaran utang, tanah debitur (tergugat) disita selama belum dijatuhkan putusan dalam perkara yang bersangkutan. Penyitaan itu sendiri merupakan tindakan menempatkan harta

kekayaan tergugat secara paksa berada ke dalam keadaan penjagaan yang dilakukan secara resmi berdasarkan perintah Pengadilan atau hakim.⁷³

Diletakkannya sita pada barang atau tanah milik tergugat, barang itu tidak dapat dialihkan tergugat pada pihak ketiga, sehingga tetap utuh sampai putusan berkekuatan hukum tetap. Apabila tergugat tidak memenuhi pembayaran secara sukarela, pelunasan utang atau ganti rugi itu diambil secara paksa dari barang sitaan melalui penjualan lelang. Dengan demikian, tindakan penyitaan barang milik tergugat sebagai debitor bukan untuk diserahkan dan dimiliki penggugat (pemohon sita), tetapi diperuntukkan melunasi pembayaran utang tergugat kepada penggugat.⁷⁴

Dengan adanya sita, uang ganti kerugian yang dititipkan di Pengadilan tidak dapat diambil sebelum perkara tersebut selesai dan dikeluarkannya putusan yang berkekuatan hukum tetap serta dilakukannya pengangkatan sita. Dan sehubungan dengan adanya penitipan ganti rugi di Pengadilan yang objeknya adalah tanah yang sedang diletakkan sita tersebut, maka Pasal 104 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan bahwa:

- (1) Dalam hal objek pengadaan tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang dan ganti kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri, ketua pelaksana pengadaan tanah menyampaikan pemberitahuan kepada pejabat yang meletakkan sita tentang hapusnya alat bukti kepemilikan dan putusannya hubungan hukum.
- (2) Ketua pelaksana pengadaan tanah membuat berita acara pelepasan hak objek pengadaan tanah yang diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang.

4. Menjadi jaminan di bank.

Secara yuridis jaminan merupakan sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau oleh penjamin debitor.⁷⁵ Jaminan dapat dikatakan erat hubungannya dengan masalah utang. Biasanya dalam perjanjian pinjam-meminjam uang, pihak kreditur (dalam hal ini pihak bank) meminta kepada

⁷³ M. Yahya Harahap, 2012, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cetakan Kedua Belas. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 282.

⁷⁴ *Ibid.*, hlm. 339.

⁷⁵ Djuhaendah Hasan, 1990, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Cetakan Ke-I, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 233.

debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan utang. Tujuan barang jaminan bukan untuk dimiliki kreditur karena perjanjian utang piutang bukan perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas barang. Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi utang, dengan cara yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku, yaitu barang dijual secara lelang. Hasilnya digunakan untuk melunasi utang debitur, dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitur. Barang jaminan pada prinsipnya harus milik debitur, tetapi Undang-Undang juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga dipergunakan sebagai jaminan. Asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan utang debitur.⁷⁶

Tanah yang menjadi jaminan di bank, maka yang dijaminan adalah sertifikat tanah yang sudah terdaftar. Dalam hal ini jaminan kebendaan yang digunakan untuk membebaskan tanah tersebut adalah hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan) yang menyatakan bahwa:

“Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Berkaitan dengan tanah yang menjadi jaminan di bank yang kemudian menjadi objek pengadaan tanah, maka menurut Pasal 94 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, ganti kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri dapat diambil di Pengadilan Negeri setelah adanya surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah dengan persetujuan dari pihak bank. Pada umumnya, tanah yang menjadi jaminan di bank adalah tanah yang bersertifikat. Apabila tanah yang tidak bersertifikat dijadikan jaminan di bank, maka menurut Pasal 105 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, ketua pelaksana pengadaan tanah

⁷⁶Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Cetakan Ke-1. Jakarta: PT. Rineka Cipta, hlm. 196.

menyampaikan pemberitahuan kepada lurah/kepala desa atau nama lain atau camat tentang putusnya hubungan hukum dan alat bukti kepemilikan. Selanjutnya Pasal 106 mengatur bahwa:

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat:

- a. berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah yang dijadikan jaminan di bank atau pemegang Hak Tanggungan lainnya, dan
- b. pemberitahuan tentang hapusnya hak yang disampaikan kepada pimpinan bank atau pimpinan pemegang Hak Tanggungan lainnya dan yang bersangkutan.

Selain dilakukan karena hal-hal yang tersebut diatas sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Pasal 86 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, penitipan ganti rugi di Pengadilan Negeri juga dilakukan dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa. Ketentuan tersebut dinyatakan di dalam Pasal 37 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Dalam hal ini, penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri dilakukan karena pihak yang berhak telah diundang secara patut untuk melakukan musyawarah namun tidak hadir dan tidak memberikan kuasa. Sehingga pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh pelaksana pengadaan tanah. Hal tersebut diatur di dalam Pasal 71 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

Itulah beberapa pengaturan tentang konsinyasi atau penitipan ganti rugi di Pengadilan Negeri menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang kemudian diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Penitipan ganti rugi di Pengadilan atau konsinyasi ini memang sudah sering diterapkan dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sebagai salah satu contoh fakta sebagaimana telah disebutkan pada penjelasan sebelumnya yaitu tentang pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan

Arteri Porong di Kabupaten Sidoarjo dan Pasuruan, Jawa Timur. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya dan berdasarkan informasi yang ada, pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Arteri Porong ini mengalami hambatan karena proses musyawarah yang dilakukan tidak membawa hasil. Sehingga Panitia Pengadaan Tanah menempuh jalan konsinyasi atau menitipkan ganti rugi di Pengadilan.

Penitipan ganti rugi dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Arteri Porong ini dilakukan pada tahun 2011. Dengan konsinyasi tahap pertama telah terbit penetapan dari Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 26 Agustus 2011 dan ditindaklanjuti dengan Keputusan Bupati tentang pelaksanaan pembangunan fisik tanggal 1 November 2011. Dari konsinyasi tahap kedua sudah terbit penetapan dari Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 18 Januari 2012 dan surat keputusan pembangunan fisik dari Bupati Sidoarjo tanggal 27 September 2012.⁷⁷ Karena konsinyasi tersebut dilakukan pada tahun 2011, maka peraturan yang digunakan adalah Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Hal tersebut ditegaskan di dalam Pasal 123 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa “Pada saat Peraturan Presiden ini mulai berlaku, proses pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Presiden ini diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Peraturan Presiden ini.”

Sebelum konsinyasi dalam proses pengadaan tanah pada pembangunan Jalan Arteri Porong dilakukan, sempat ada pengajuan gugatan dari beberapa pihak yang berhak. Menurut keterangan seorang perwakilan penggugat yang bernama Kastawi menyatakan bahwa di dalam materi gugatannya, pemilik lahan meminta harga tanah hasil survey lembaga independen disampaikan secara transparan. Penentuan jumlah ganti rugi tanah tersebut dilakukan secara sepihak, tanpa ada

⁷⁷<http://www.bpjs.go.id/relokasi-infrastruktur-a-arteri/pengadaan-tanah/kegiatan/332-perkembangan-pembebasan-tanah-s-d-28-nopember-2011>, diakses pada tanggal 28 Maret 2012 pukul 10.05 WIB.

rembuk dengan warga, dan Panitia Pengadaan Tanah berkali-kali mengubah penawaran harga tanah. Kastawi menilai bahwa tergugat melanggar Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 6 yang menyatakan bahwa pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Anggota Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Sidoarjo bernama Mulyadi menanggapi hal tersebut dengan menyatakan bahwa Panitia Pengadaan Tanah tidak mengumumkan harga hasil survei tim independen dengan alasan jika diumumkan maka tidak akan ada musyawarah.⁷⁸

Berkaitan dengan gugatan yang diajukan oleh beberapa pemilik tanah, dalam sidang di Pengadilan Negeri Sidoarjo, majelis hakim yang diketuai oleh R.R Suryowati menolak gugatan warga terhadap Bupati Sidoarjo, Badan Penanggulangan Lumpur Sidoarjo (BPLS), PT Sucofindo selaku tim independen pembebasan lahan warga, dan Panitia Pembebasan Tanah (P2T). Menurut Suryowati, tidak ada pasal yang menguatkan gugatan warga. Selain itu, bukti-bukti yang diajukan kurang kuat dan banyak keterangan yang tidak sinkron dengan bukti yang ada. Diantaranya, bukti kepemilikan tanah yang diajukan salah satu yang bernama penggugat Purwo Edi masih atas nama ayahnya. Kastawi sebagai warga penggugat menyatakan bahwa mereka sebagai penggugat tidak setuju dengan hasil putusan hakim, karena itu mereka akan mengajukan banding.⁷⁹

Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pemkab Sidoarjo menanggapi permasalahan ketidaksepakatan beberapa pemilik tanah terkait ganti rugi tanah dengan menyatakan bahwa Panitia Pengadaan Tanah (P2T) akan kembali melakukan pendekatan kepada para pemilik tanah yang dilewati relokasi jalur arteri Raya Porong dan jalan tol Porong. Pertemuan itu untuk membahas kesepakatan harga

⁷⁸<http://www.surabayapagi.com/index.php?read=Tergugat-Tak-Hadir,-Pemilik-Lahan-Relokasi-Tol-Kecewa:3b1ca0a43b79bdfd9f9305b8129829625001c4c928b6152f4a511b37fcef37fc>, diakses pada tanggal 28 Maret 2015 Pukul 08.05 WIB.

⁷⁹<http://dprd-sidoarjokab.go.id/sebelum-konsinyasi-p2t-kembali-dekati-warga.html>, diakses pada tanggal 28 Maret 2015 Pukul 08.20 WIB.

pembebasan lahan. Dan Panitia Pengadaan Tanah juga mengungkapkan bahwa sebelum konsinyasi atau penitipan ganti rugi di Pengadilan dilakukan sebagai langkah terakhir, maka musyawarah untuk pembebasan lahan ditempuh terlebih dahulu. Pihaknya masih berusaha menghindari langkah konsinyasi, meski ada warga pemilik lahan yang menempuh jalur hukum karena penentuan harga apresial yang dinilai terlalu rendah. Tetapi mereka juga mengatakan kalau musyawarah tidak ada titik temu terpaksa dilakukan konsinyasi.⁸⁰

Pada akhirnya konsinyasi itu dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah dan sampai dilakukan eksekusi. Itu artinya konsinyasi yang diajukan oleh Panitia Pengadaan Tanah diterima oleh Pengadilan. Apabila dilihat dari latar belakang dilakukannya konsinyasi tersebut, maka pelaksanaan konsinyasi pada pembangunan Jalan Arteri Porong ini berdasar pada Pasal 10 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005, yang menyatakan bahwa:

Apabila setelah diadakan musyawarah tidak tercapai kesepakatan, Panitia Pengadaan Tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan isi pasal tersebut, konsinyasi pada pembangunan Jalan Arteri Porong ini dilakukan karena proses musyawarah yang tidak menghasilkan kesepakatan. Yang harus diperhatikan dalam konsinyasi pengadaan tanah ini adalah berjalannya proses musyawarah. Karena musyawarah merupakan dasar dalam penentuan ganti kerugian yang akan diberikan pada pemegang hak atas tanah. Konsinyasi yang diajukan ke Pengadilan bisa saja ditolak karena tidak dilakukannya musyawarah berdasarkan ketentuan yang berlaku. Apabila melihat isi gugatan yang diajukan oleh beberapa pemegang hak atas tanah, masyarakat berpendapat bahwa musyawarah dalam pengadaan tanah pembangunan Jalan Arteri Porong tidak dilakukan dengan baik oleh Panitia Pengadaan Tanah. Para pemegang hak atas tanah menyatakan bahwa penentuan ganti kerugian tidak dilakukan secara transparan dan ditentukan secara sepihak. Panitia Pengadaan Tanah menanggapi hal tersebut dan menyatakan bahwa Panitia Pengadaan Tanah tidak mengumumkan harga hasil survei tim independen dengan alasan jika diumumkan maka tidak akan ada musyawarah, dan para pemegang hak atas tanah

⁸⁰*Ibid.*

tetap tidak menyetujui ganti rugi yang akan diberikan karena dinilai terlalu rendah.

Dalam kasus pengadaan tanah tersebut ada perbedaan pendapat mengenai pelaksanaan musyawarah ganti rugi yang akan diberikan kepada para pemegang hak atas tanah, sehingga menimbulkan ketidaksepakatan dalam hal ganti rugi. Di satu sisi para pemegang hak atas tanah meminta penentuan ganti rugi dilakukan secara transparan dan ditentukan secara sepihak, dan di lain sisi Panitia Pengadaan Tanah mengatakan bahwa harga hasil survei tim independen tidak diumumkan dengan alasan jika diumumkan maka tidak akan ada musyawarah. Menanggapi hal tersebut, seharusnya penentuan ganti kerugian dilakukan secara bersama-sama melalui musyawarah bersama antara Panitia Pengadaan Tanah dengan para pemegang hak atas tanah.

Panitia Pengadaan Tanah boleh saja memiliki harga dengan hasil survei tim independen, namun tidak boleh digunakan sebagai acuan tetap dalam penentuan ganti kerugian. Harga dengan hasil survei tim independen, diumumkan kepada masyarakat sebagai pertimbangan dalam proses musyawarah bersama untuk menentukan penentuan ganti kerugian yang akan diberikan kepada masyarakat. Dalam proses musyawarah penentuan ganti rugi, Panitia Pengadaan Tanah tidak boleh mengklaim bahwa harga hasil survei tim independen adalah yang paling benar dan paling tepat digunakan sebagai ganti kerugian, tetapi harga hasil survei tim independen hanya digunakan sebagai pengajuan pendapat mengenai bentuk dan/atau ganti kerugian yang akan diberikan kepada masyarakat.

Selebihnya dalam hal kesepakatan mengenai ganti rugi harus ditentukan melalui musyawarah dengan mempertimbangkan hal-hal yang diajukan oleh masyarakat sebagai pihak yang akan menerima ganti rugi agar dapat diambil jalan tengah dan pengambilan keputusan yang tidak merugikan semua pihak yang terkait dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sebelum dilakukan penitipan ganti rugi, maka Pengadilan harus memeriksa segala hal yang menjadi latar belakang diterimanya penitipan ganti rugi tersebut. Baik yang terkait dengan peruntukannya demi kepentingan umum maupun dalam hal musyawarah apakah telah benar-benar dilaksanakan sesuai dengan prosedur atau tidak.

Musyawarah merupakan dasar yang digunakan dalam penentuan ganti kerugian. Apabila konsinyasi diajukan karena tidak adanya kesepakatan mengenai ganti rugi, maka hal tersebut dapat diketahui melalui proses musyawarah yang dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama Panitia Pengadaan Tanah dan instansi pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah.

Secara umum, konsinyasi diatur di dalam Pasal 1404-1412 KUHPerdara. Mengenai prosedur pengajuan dan pelaksanaan konsinyasi dalam pengadaan tanah tidak diatur di dalam peraturan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Tetapi secara umum prosedur pengajuan dan pelaksanaannya sama dengan konsinyasi dalam hal pembayaran utang sebagaimana diatur di dalam KUHPerdara, yang diantaranya meliputi:⁸¹

- a. Pemerintah sebagai pihak yang memerlukan tanah mengajukan permohonan tentang penawaran pembayaran dan penitipan ganti rugi ke Pengadilan Negeri yang meliputi tempat dimana persetujuan pembayaran harus dilakukan (pemerintah sebagai pemohon dan pemegang hak atas tanah sebagai termohon).
- b. Dalam hal tidak ada persetujuan tersebut pada sub a, maka permohonan diajukan ke Pengadilan Negeri dimana termohon bertempat tinggal atau tempat tinggal yang telah dipilihnya.
- c. Permohonan konsinyasi didaftar dalam register permohonan.
- d. Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan jurusita Pengadilan Negeri dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi, dituangkan dalam surat penetapan untuk melakukan penawaran pembayaran kepada pihak yang akan menerima ganti kerugian di tempat tinggal atau tempat tinggal pilihannya.
- e. Jurusita dengan disertai 2 (dua) orang saksi menjalankan perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut dan dituangkan dalam berita acara tentang pertanyaan kesediaan untuk membayar.
- f. Kepada pihak yang akan menerima ganti kerugian diberikan salinan dari berita acara tersebut.
- g. Jurusita membuat berita acara pemberitahuan bahwa karena pihak yang akan menerima ganti kerugian menolak pembayaran, uang tersebut akan dilakukan penyimpanan (konsinyasi) di kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri yang akan dilakukan pada hari, tanggal, dan jam yang ditentukan dalam berita acara tersebut.

⁸¹Hj.Marni Emmy Mustafa, 2012, *Penawaran Pembayaran Tunai dan Konsignasi di Pengadilan untuk Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, artikel hukum (<http://www.pt-bandung.go.id/uploads/file/artikel/2.pdf>, diakses pada tanggal 26 September 2014 pukul 19.00 WIB)

- h. Pada waktu yang telah ditentukan, jurusita dengan disertai 2 (dua) orang saksi menyerahkan uang tersebut kepada panitera Pengadilan Negeri dengan menyebutkan jumlah dan rincian uangnya untuk disimpan dalam kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri sebagai uang konsinyasi.
- i. Agar pertanyaan tentang kesediaan untuk membayar yang akan dilakukan pihak yang memerlukan tanah yang diikuti dengan penyimpanan tersebut sah dan berharga, harus diikuti dengan pengajuan permohonan oleh pihak yang memerlukan tanah yaitu pihak pemerintah kepada Pengadilan Negeri, dengan petitum :
 - a. Menyatakan sah dan berharga penawaran pembayaran dan penitipan sebagai konsinyasi.
 - b. Menghukum Pemohon membayar biaya perkara.Penawaran dan penitipan tersebut harus disahkan dengan penetapan hakim.

Setelah ganti rugi dititipkan di Pengadilan Negeri, timbul akibat hukum sebagaimana yang telah diatur di dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa:

Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian sudah dititipkan di Pengadilan Negeri, 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.

3.3 Upaya Penyelesaian Hukum jika Konsinyasi Ditolak oleh Masyarakat.

Penerapan konsinyasi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada kenyataannya mendapat pertentangan dari berbagai pihak khususnya masyarakat yang kedudukannya sebagai pemegang hak atas tanah yang terkena konsinyasi. Sebagian masyarakat menolak adanya konsinyasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum karena penerapan konsinyasi ini dianggap melanggar prinsip keadilan dan melanggar hak asasi manusia. Dengan adanya penolakan terhadap konsinyasi tersebut, berarti bahwa masyarakat juga tetap menolak ganti rugi yang dititipkan di Pengadilan Negeri. Hal tersebut menghambat proses pembebasan hak atas tanah yang mengakibatkan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tidak dapat diselesaikan tepat waktu.

Mengatasi masalah penolakan konsinyasi oleh masyarakat dan sengketa ganti rugi yang tidak kunjung selesai, harus ada penyelesaian hukum yang benar-benar

efektif untuk menyelesaikan hal tersebut. Sejauh ini Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum belum mengatur tentang langkah hukum apa yang dapat ditempuh apabila konsinyasi ditolak oleh masyarakat. Apabila dilihat dari segi akibat hukum dari yang ditimbulkannya, konsinyasi ini merupakan cara yang efektif untuk menyelesaikan sengketa ganti rugi yang tidak kunjung selesai. Sebagaimana yang telah disebutkan di dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang mana setelah dilakukan konsinyasi kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku serta tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Pada kenyataannya, konsinyasi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini memang tidak dapat diterima oleh masyarakat sebagai alternatif penyelesaian sengketa ganti rugi pengadaan tanah karena beberapa alasan sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, apabila kepentingan umum dalam keadaan memaksa yang harus didahulukan, maka jika dengan jalan atau cara yang lazim tidak bisa diselesaikan dan dengan jalan musyawarahpun tidak dapat membawa hasil yang diharapkan, dengan sendirinya harus ada wewenang pada pemerintah untuk bisa mengambil dan menguasai tanah yang bersangkutan. Pengambilan itu dilakukan dengan jalan mengadakan pencabutan hak sebagaimana telah ditegaskan di dalam Pasal 18 UUPA yang menyatakan 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 dalam Undang-Undang”.⁸² Ketentuan Pasal tersebut merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah, yang tanahnya dicabut tetapi diikat dengan syarat-syarat, yakni pemberian ganti kerugian yang layak termasuk hapusnya hak milik itu karena pencabutan hak.

Pencabutan hak atas tanah merupakan cara terakhir untuk memperoleh tanah yang sangat diperlukan untuk kepentingan umum apabila dengan berbagai cara tidak membawa hasil. Dalam pengajuan gugatan oleh masyarakat ke Pengadilan, pasti ada proses mediasi untuk mendamaikan para pihak. Apabila proses tersebut

⁸² G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, *loc.Cit*, hlm. 110.

tidak berhasil, maka proses beracara di Pengadilan dilanjutkan hingga mencapai putusan akhir dari Pengadilan. Adanya putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap juga tidak memungkinkan sengketa tersebut selesai. Sehingga dilakukannya konsinyasi yang pada akhirnya juga terjadi penolakan dari masyarakat. Dengan tidak berhasilnya cara-cara yang dilakukan tersebut, mendorong dilakukannya pencabutan hak atas tanah yang memang diperlukan dalam keadaan yang benar-benar memaksa untuk kepentingan umum.

Pencabutan hak atas tanah telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya, Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya, dan Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya. Pencabutan hak atas tanah dilakukan secara langsung oleh Presiden. Oleh karena itu, apabila dibandingkan dengan konsinyasi, pencabutan hak atas tanah merupakan cara yang lebih pantas untuk menghapuskan hak atas tanah milik perorangan, karena dilakukan langsung oleh presiden dengan pertimbangan-pertimbangan yang memang benar-benar untuk kepentingan umum. Sedangkan konsinyasi hanya berupa penitipan ganti rugi di Pengadilan Negeri yang mana penitipan tersebut apabila diartikan berupa pengamanan terhadap suatu barang dalam hal ini uang ganti rugi agar tidak lenyap atau ditiadakan. Tetapi konsinyasi tersebut telah menimbulkan akibat hukum yang begitu besar yang sama halnya dengan pencabutan hak atas tanah. Apabila ada dua pilihan cara yang demikian, maka cara yang seharusnya dilakukan adalah cara yang paling nyata yaitu pencabutan hak atas tanah. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 menegaskan bahwa:

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.”

Pencabutan hak atas tanah dapat dilakukan dengan dua macam acara pencabutan hak atas tanah yang diantaranya:

1. Acara biasa

Acara biasa ini diatur di dalam Pasal 2, 3, dan 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961. Melalui acara ini, yang berkepentingan (pemohon) harus mengajukan permohonan kepada Presiden dengan perantaraan Menteri Agraria, melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan (Pasal 2 ayat (1)). Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) menyatakan bahwa:

- Permintaan atau permohonan yang berkepentingan disertai dengan :
- a. Rencana peruntukannya dan alasan-alasannya, bahwa untuk kepentingan umum harus dilakukan pencabutan hak itu;
 - b. Keterangan tentang nama yang berhak (jika mungkin) serta letak, luas dan macam hak dari tanah yang akan dicabut haknya serta benda-benda yang bersangkutan;
 - c. Rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu dan kalau ada, juga orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan.

Pasal 3 mengatur lebih lanjut mengenai proses acara biasa, yang menyebutkan bahwa:

- (1)Setelah menerima permintaan dari pemohon, Kepala Inspeksi Agraria segera :
 - a. Meminta kepada para Kepala Daerah yang bersangkutan untuk memberi pertimbangan mengenai permintaan pencabutan hak tersebut, khususnya, bahwa untuk kepentingan umum harus dilakukan pencabutan hak itu dan tentang penampungan orang-orang;
 - b. Meminta kepada Panitia Penaksir untuk melakukan penaksiran tentang ganti-kerugian mengenai tanah dan/atau benda-benda yang haknya akan dicabut itu;
- (2)Di dalam waktu selama-lamanya tiga bulan sejak diterimanya permintaan Kepala Inspeksi Agraria, maka:
 - a. Para Kepala Daerah itu harus sudah menyampaikan pertimbangannya kepada Kepala Inspeksi Agraria;
 - b. Panitia Penaksir harus sudah menyampaikan taksiran ganti-kerugian yang dimaksudkan itu kepada Kepala Inspeksi Agraria.
- (3)Setelah Kepala Inspeksi Agraria menerima pertimbangan para Kepala Daerah dan taksiran ganti kerugian, maka ia segera menyampaikan permintaan untuk melakukan pencabutan hak itu kepada Menteri Agraria, dengan disertai pertimbangannya pula.
- (4)Jika di dalam waktu selama-lamanya tiga bulan pertimbangan dan/atau taksiran ganti kerugian itu belum diterima oleh Kepala Inspeksi Agraria, maka permintaan untuk melakukan pencabutan hak tersebut diajukan kepada Menteri Agraria, dengan tidak

menunggu pertimbangan Kepala Daerah dan/atau taksiran ganti-kerugian Panitia Penaksir.

- (5) Dalam hal tersebut pada ayat (4), maka Kepala Inspeksi Agraria di dalam pertimbangannya mencantumkan pula keterangan tentang taksiran ganti-kerugian itu.
- (6) Oleh Menteri Agraria permintaan tersebut di atas dengan disertai pertimbangannya dan pertimbangan Menteri Kehakiman serta pertimbangan Menteri yang bersangkutan, segera diajukan kepada Presiden untuk mendapat keputusan.

Selanjutnya Pasal 5 mengatur tentang Penguasaan tanah, yang menyebutkan bahwa:

Penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan baru dapat dilakukan setelah ada surat keputusan pencabutan hak dari Presiden sebagai dan setelah dilakukan pembayaran ganti kerugian, yang jumlahnya ditetapkan dalam surat keputusan tersebut serta diselenggarakannya penampungan.

2. Acara Khusus

Acara khusus ini diatur di dalam Pasal 6 dan 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961. Dalam keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan atas tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan dengan segera, maka pencabutan hak atas tanah dapat diselenggarakan melalui acara khusus yang lebih cepat. Keadaan yang sangat mendesak itu misalnya jika terjadi wabah atau bencana alam yang memerlukan penampungan para korbannya dengan segera.⁸³ Proses pengajuan pencabutan hak atas tanah dengan acara khusus ini diatur di dalam Pasal 6 yang menyatakan bahwa:

- (1) Dalam keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan dengan segera, atas permintaan yang berkepentingan Kepala Inspeksi Agraria menyampaikan permintaan untuk melakukan pencabutan hak tersebut kepada Menteri Agraria, tanpa disertai taksiran ganti-kerugian Panitia Penaksir dan kalau perlu juga dengan tidak menunggu diterimanya pertimbangan Kepala Daerah.
- (2) Dalam hal tersebut, maka Menteri Agraria dapat mengeluarkan surat keputusan yang memberi perkenan kepada yang berkepentingan untuk menguasai tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan. Keputusan penguasaan tersebut akan segera

⁸³I Wayan Suandra, 1994, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Cetakan Kedua. Jakarta: PT. Rineka Cipta, hlm. 14.

diikuti dengan Keputusan Presiden mengenai dikabulkan atau ditolaknya permintaan untuk melakukan pencabutan hak itu.

- (3) Jika telah dilakukan penguasaan atas dasar surat keputusan tersebut, maka bilamana kemudian permintaan pencabutan haknya tidak dikabulkan, yang berkepentingan harus mengembalikan tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan dalam keadaan semula dan/atau memberi ganti-kerugian yang sepadan kepada yang mempunyai hak.

Dan Pasal 7 menyebutkan bahwa:

- (1) Surat Keputusan tentang pencabutan hak dan tentang perkenan untuk menguasai diumumkan di dalam Berita Negara Republik Indonesia dan turunannya disampaikan kepada yang berhak atas tanah dan/atau benda-benda yang haknya dicabut itu. Isinya diumumkan pula melalui surat-surat kabar.
- (2) Biaya pengumuman ditanggung oleh yang berkepentingan.

Itulah dua macam acara yang dapat digunakan dalam pencabutan hak atas tanah. Dan yang paling penting adalah bahwa satu-satunya yang mempunyai kewenangan untuk memutuskan pencabutan hak atas tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya adalah Presiden sebagai eksekutif tertinggi negara setelah mendengar pertimbangan dari Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam melakukan pencabutan hak atas tanah diantaranya:

1. Tanah yang bersangkutan benar-benar diperlukan untuk kepentingan umum

Di dalam Pasal 1 ayat (1) Lampiran Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 diberikan pedoman bahwa suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai sifat kepentingan umum, apabila kegiatan tersebut menyangkut:

1. kepentingan Bangsa dan Negara;
2. kepentingan masyarakat luas;
3. kepentingan rakyat banyak/bersama;
4. kepentingan Pembangunan.

Pasal 1 ayat (2) menyebutkan bahwa bentuk-bentuk kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum meliputi bidang-bidang:

- a. Pertanahan;

- b. Pekerjaan umum;
- c. Perlengkapan umum;
- d. Jasa umum;
- e. Keagamaan;
- f. Ilmu pengetahuan dan seni budaya;
- g. Kesehatan;
- h. Olahraga;
- i. Keselamatan umum terhadap bencana alam;
- j. Kesejahteraan sosial;
- k. Makam/kuburan;
- l. Pariwisata dan rekreasi;
- m. Usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kesejahteraan umum.

Menurut Pasal 2 dari Lampiran Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973, ditetapkan bahwa suatu proyek pembangunan dinyatakan mempunyai sifat kepentingan umum adalah proyek-proyek yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Proyek tersebut sebelumnya sudah termasuk dalam rencana pembangunan yang telah diberitahukan kepada masyarakat yang bersangkutan.
 2. Apabila proyek tersebut merupakan proyek pembangunan daerah, maka sebelumnya proyek tersebut harus sudah termasuk dalam Rencana Induk Pembangunan dari daerah yang bersangkutan dan yang telah mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah setempat; dan
 3. Rencana Induk Pembangunan harus bersifat terbuka untuk umum.
2. Pelaksanaan pencabutan hak atas tanah
Tindakan pencabutan hak atas tanah hanya dilakukan dalam keadaan memaksa atau merupakan langkah terakhir yang perlu dilakukan karena jalan musyawarah dan jalan lain untuk mendapatkan tanah tersebut tidak membawa hasil yang diharapkan.⁸⁴
 3. Ganti kerugian untuk pencabutan hak atas tanah
Penaksiran ganti kerugian dilakukan oleh Panitia Penaksir. Dalam melaksanakan pencabutan hak atas tanah, diberikan ganti kerugian yang layak kepada pemilik tanah dan/atau benda yang haknya dicabut. Dan pembayaran ganti rugi tersebut harus dilakukan secara tunai dan dibayar secara langsung kepada pihak yang berhak tanpa melalui perantara siapapun.⁸⁵

⁸⁴*Ibid*, hlm. 17-18.

⁸⁵*Ibid*, hlm. 18 dan 20.

4. Penampungan orang-orang yang hak atas tanahnya dicabut

Yang berkepentingan atas pencabutan hak atas tanah diharuskan memberikan penampungan atau mengusahakan sedemikian rupa dengan mereka yang diperintahkan itu tetap dapat menjalankan kegiatan usahanya atau mencari nafkah kehidupan yang layak seperti semula.⁸⁶

Jika pihak yang berhak atas tanah, benda dan/atau bangunan yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti kerugian karena besarnya dianggap kurang layak, maka dapat mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi (Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973). Prosedur atau tata cara penyelesaian banding tersebut dilaksanakan berdasarkan ketentuan sebagaimana telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya.

⁸⁶*Ibid*, hlm. 20.

BAB 4 PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan pada bab sebelumnya, dihasilkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Kepentingan umum yang dimaksud dalam pengadaan tanah adalah kepentingan yang harus didahulukan daripada kepentingan pribadi dalam hal adanya keadaan yang bersifat memaksa yang mengharuskan negara melakukan tindakan untuk mengambil tanah tersebut, yaitu adanya tuntutan tugas negara dalam mensejahterakan rakyatnya melalui pemenuhan kebutuhan dan memberikan kemanfaatan yang bersifat publik, dengan demikian terdapat kepentingan yang lebih tinggi dari semua lapisan dimasyarakat yang harus dipenuhi dari sekedar mempertahankan kepentingan pribadi dari warga negara. Konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan prinsip kepentingan umum. Yang mana konsinyasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ini sudah memenuhi kriteria dari prinsip-prinsip kepentingan umum yang diantaranya diajukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah yaitu pihak pemerintah, dan pelaksanaan konsinyasi ini membantu mewujudkan tujuan pembangunan dari pengadaan tanah yaitu memberikan kegunaan dan kemanfaatan untuk masyarakat umum. Walaupun penerapan konsinyasi lebih mementingkan kepentingan umum daripada kepentingan individu, namun hal ini telah sesuai dengan sifat kepentingan umum sebagai kepentingan bangsa dan negara.
2. Konsinyasi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dilakukan dalam hal:
 - (1) Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat. Dalam hal ini ada pihak yang berhak menolak ganti

kerugian berdasarkan musyawarah tetapi tidak mengajukan keberatan, dan ada pihak berhak menolak ganti kerugian berdasarkan musyawarah kemudian mengajukan keberatan tetapi tetap menolak ganti rugi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung.

(2) Penitipan ganti kerugian juga dilakukan terhadap:

- a. Pihak yang Berhak menerima Ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
- b. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan 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.

Selain ketentuan tersebut, Pasal 37 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah menambahkan ketentuan tentang konsinyasi pengadaan tanah yang menyatakan bahwa penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri dilakukan karena pihak yang berhak telah diundang secara patut untuk melakukan musyawarah namun tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.

3. Upaya penyelesaian hukum apabila konsinyasi ditolak oleh masyarakat adalah dengan pengajuan pencabutan hak atas tanah sebagai langkah terakhir untuk memperoleh tanah yang benar-benar diperlukan untuk kepentingan umum yang sangat memaksa. Karena penyelesaian hukum melalui pencabutan hak atas tanah lebih efektif dan dilakukan secara langsung oleh Presiden sebagai pejabat eksekutif yang tertinggi dalam Negeri.

4.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan dari uraian dalam pembahasan sesuai dengan masalah yang dikaji, maka saran yang dapat diberikan adalah:

1. Hendaknya pemerintah mengatur secara jelas mengenai kriteria dan definisi kepentingan umum baik di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk

Kepentingan Umum atau di dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, agar tidak terjadi kesewenang-wenangan dengan mengatasnamakan kepentingan umum.

2. Hendaknya pemerintah sebagai pelaksana pengadaan tanah untuk kepentingan umum lebih memperhatikan proses pelaksanaan musyawarah yang dilakukan bersama masyarakat dengan melibatkan pihak-pihak yang bersangkutan secara langsung dan dimediasi oleh pihak yang netral dan terpercaya tanpa ada unsur paksaan ataupun ancaman, agar hasil keputusan yang dihasilkan dari musyawarah dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
3. Hendaknya pemerintah merevisi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan menambahkan Pasal tentang upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh masyarakat khususnya para pemegang hak atas tanah yang tidak setuju terhadap penerapan konsinyasi atau penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri. Hal tersebut tidak lain adalah untuk melindungi hak-hak masyarakat agar tidak menjadi korban dari kesewenang-wenangan yang mengatasnamakan kepentingan umum.
4. Hendaknya masyarakat ikut mendukung kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah dan ikut berpartisipasi dalam pelaksanaannya. Khususnya pembangunan yang digunakan untuk kepentingan umum. Seperti kegiatan pembangunan Jalan Arteri Porong di Kabupaten Sidoarjo dan Pasuruan, Jawa Timur yang diakibatkan karena adanya bencana alam Lumpur Lapindo. Walaupun pembangunan ini menggunakan tanah masyarakat, tetapi dalam hal ini masyarakat sebaiknya ikut mendukung dan berpartisipasi untuk melancarkan kegiatan pembangunan Jalan Arteri Porong tersebut. Agar pembangunan yang dilaksanakan pemerintah dapat berjalan dengan baik dan dapat segera digunakan oleh masyarakat umum.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdurrahman. 1991. *Masalah Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*. Cetakan Ketiga. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Edisi Pertama, Cetakan Pertama. Malang: PUSDERANKUM dan Bayumedia Publishing.
- Andrian Sutedi. 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Edisi Pertama, Cetakan Kedua. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cetakan ke-XIX. Jakarta: Djambatan.
- Djuhaendah Hasan. 1990. *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Cetakan Ke-I. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- D. Soetrisno. 2004. *Tata Cara Perolehan Tanah untuk Industri*. Cetakan pertama. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Dyah Ochtorina dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Cetakan Pertama. Jakarta: Sinar Grafika.
- Gatot Supramono. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Cetakan Ke-1. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- G Kartasapoetra, dkk. 1985. *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- _____. 1992. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Cetakan Kedua. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- I Wayan Suandra. 1994. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Cetakan Kedua. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Johnny Ibrahim. 2012. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Cetakan Keenam. Malang: Bayumedia Publishing.
- John Salindeho. 1994. *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*. Cetakan Pertama. Jakarta: Sinar Grafika.

- K. Wantjik Saleh. 1977. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- M. Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani. 2012. *Penelitian Hukum Indonoseia Kontemporer*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Genta Publishing.
- M. Yahya Harahap. 2012. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Cetakan Kedua Belas. Jakarta: Sinar Grafika.
- Peter Mahmud Marzuki. 2006. *Penelitian Hukum*. Edisi Pertama, Cetakan Kedua. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. Cetakan Keempat. Jakarta: Sinar Grafika.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) Staatsblad 1847 Tahun 1847 Nomor 23;
- 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 2043 Disahkan pada tanggal 24 September 1960);
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2324 Disahkan pada tanggal 26 September 1961);
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280 Disahkan pada tanggal 14 Januari 2012);
- Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3014 Disahkan pada tanggal 17 November 1973);
- Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Disahkan pada tanggal 3 Mei 2005);

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Disahkan pada tanggal 5 Juni 2006);

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156 Disahkan pada tanggal 7 Agustus 2012);

Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 94 Disahkan pada tanggal 24 April 2014);

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (Disahkan pada tanggal 30 Oktober 2012).

KARYA TULIS ILMIAH

Agus Yafli Tawas. 2013. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Martadinata Paal Dua Di Kota Manado)*. Artikel Hukum(http://repo.unsrat.ac.id/440/1/PENGADAAN_TANAH_UNTUK_KEPENTINGAN_UMUM_%28STUDI_KASUS_PELEBARAN_JALAN_MARTADINATA_PAAL_DUA.pdf), diakses pada tanggal 25 September 2014 pukul 21.00 WIB).

Agus Zainal Mutaqien. *Problematika Konsinyasi di Pengadilan Agama*. Artikel Hukum(<http://ptamakassarkota.go.id/pengumuman2/PROBLEMATIKA%20KONSINYASI%20DI%20PENGADILAN%20AGAMA.pdf>), diakses pada tanggal 26 September 2014 pukul 20.15 WIB).

Christiana Tri Budhayati. *Kriteria Kepentingan Umum dalam Peraturan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan di Indonesia*. Jurnal Hukum(http://repository.uksw.edu/bitstream/handle/123456789/1195/ART_Christiana%20Tri%20B_Kriteria%20kepentingan%20umum_Full%20text.pdf?sequence=2), diakses pada tanggal 28 Maret 2015 pukul 09.15 WIB).

Dian Natalia Sutanto. 2013. *Kajian Lembaga Hukum Konsinyasi Ganti Rugi dan Asas Kesepakatan dalam Peraturan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Mewujudkan Keadilan bagi Pemegang Hak atas Tanah*. Tesis. Program Studi Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Hj. Marni Emmy Mustafa. 2012. *Penawaran Pembayaran Tunai dan Konsignasi di Pengadilan untuk Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Artikel hukum (<http://www.pt-bandung.go.id/uploads/file/artikel/2.pdf>, diakses pada tanggal 26 September 2014 pukul 19.00 WIB).

Wiwik Harjanti. *Pengaruh Perkembangan Konsep Kepentingan Umum terhadap Pelaksanaan Pembangunan di Indonesia*. Risalah Hukum. Fakultas Hukum, Universitas Mulawarman (<http://risalah.fhunmul.ac.id/wp-content/uploads/2012/02/6.-Pengaruh-Perkembangan-Konsep-Kepentingan-Umum-Terhadap-Pelaksanaan-Pembangunan-di-Indonesia-Wiwik-Harjanti.pdf>, diakses pada tanggal 28 Maret 2015 pukul 09.00 WIB).

INTERNET

Anonim. *Pengertian Metode Penelitian Menurut Para Ahli*. (<http://www.cangcut.net/2013/03/pengertian-metode-penelitian-menurut.html>). Diakses pada tanggal 20 September 2014 Pukul 20.00 WIB.

<http://dprd-sidoarjo.go.id/sebelum-konsinyasi-p2t-kembali-dekati-warga.html>, diakses pada tanggal 28 Maret 2015 Pukul 08.20 WIB.

<http://ejournal.narotama.ac.id/files/Desain%20Ulang%20Perkerasan%20Kaku%20dan%20RAB%20.pdf>, diakses pada tanggal 28 Maret 2015 Pukul 08.05 WIB.

<http://e-journal.uajy.ac.id/321/3/2MIH01716.pdf>, diakses pada tanggal 25 September 2015 pukul 08.00 WIB.

<http://id.wikipedia.org/wiki/Utilitarianisme>, diakses pada tanggal 25 Desember 2014 Pukul 10.15 WIB.

<http://regional.kompas.com>, diakses pada tanggal 24 September 2014 Pukul 20.15 WIB.

<http://www.bpls.go.id/relokasi-infrastruktur-a-arteri/pengadaan-tanah/kegiatan/332-perkembangan-pembebasan-tanah-s-d-28-nopember-2011>, diakses pada tanggal 28 Maret 2012 pukul 10.05 WIB.

<http://www.bpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/bpn-ri-selenggarakan-sosialisasi-peraturan-perundangan-tentang-pengadaan-tanah-4051>, diakses pada tanggal 28 Maret 2015 Pukul 08.00 WIB.

<http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan>, diakses pada tanggal 28 Maret 2015 pukul 10.00 WIB.

<http://www.surabayapagi.com/index.php?read=Tergugat-Tak-Hadir,-Pemilik-Lahan-Relokasi-Tol-Kecewa;3b1ca0a43b79bfd9f9305b8129829625001c4c928b6152f4a511b37fcef37fc>, diakses pada tanggal 28 Maret 2015 Pukul 08.05 WIB.

<http://Suryasurabaya.blogspot.com>, diakses pada tanggal 30 April 2015 Pukul 21.00 WIB.





UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 20 TAHUN 1961

TENTANG

PENCABUTAN HAK-HAK ATAS TANAH DAN BENDA-BENDA YANG ADA DI ATASNYA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang** :
- a. bahwa perlu diadakan peraturan baru mengenai pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya sebagai yang dimaksud dalam pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960; Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104), terutama dalam rangka melaksanakan usaha-usaha pembangunan Negara;
 - b. bahwa dengan adanya peraturan yang baru tersebut di atas "Onteingensordonnantie (S.1920-574) sebagai yang telah beberapa kali diubah dan ditambah, dapat dicabut kembali;

Mengingat : Pasal 5 ayat (1) jo. Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Dasar;

Dengan Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG PENCABUTAN HAK-HAK ATAS TANAH DAN BENDA-BENDA YANG ADA DI ATASNYA.

Pasal 1

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Pasal 2

- (1) Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah dan/atau benda tersebut pada Pasal 1 diajukan oleh yang berkepentingan kepada Presiden dengan perantaraan Menteri Agraria, melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.
- (2) Permintaan tersebut pada ayat (1) pasal ini oleh yang berkepentingan disertai dengan :
 - a. rencana peruntukannya dan alasan-alasannya, bahwa untuk kepentingan umum harus dilakukan pencabutan hak itu;
 - b. keterangan tentang nama yang berhak (jika mungkin) serta letak, luas dan macam hak dari tanah yang akan dicabut haknya serta benda-benda yang bersangkutan;
 - c. rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu dan kalau ada, juga orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan.

Pasal 3

- (1) Setelah menerima permintaan yang dimaksud dalam Pasal 2 maka Kepala Inspeksi Agraria segera :
 - a. meminta kepada para Kepala Daerah yang bersangkutan untuk memberi pertimbangan mengenai permintaan pencabutan hak tersebut, khususnya, bahwa untuk kepentingan umum harus dilakukan pencabutan hak itu dan tentang penampungan orang-orang sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2 ayat (2) huruf c;
 - b. meminta kepada Panitia Penaksir tersebut pada pasal 4 untuk melakukan penaksiran tentang ganti-kerugian mengenai tanah dan/atau benda-benda yang haknya akan dicabut itu.
- (2) Di dalam waktu selama-lamanya tiga bulan sejak diterimanya permintaan Kepala Inspeksi Agraria tersebut pada ayat (1) pasal ini maka :
 - a. para Kepala Daerah itu harus sudah menyampaikan pertimbangannya kepada Kepala Inspeksi Agraria;
 - b. Panitia Penaksir harus sudah menyampaikan taksiran ganti-kerugian yang dimaksudkan itu kepada Kepala Inspeksi Agraria.
- (3) Setelah Kepala Inspeksi Agraria menerima pertimbangan para Kepala Daerah dan taksiran ganti-kerugian sebagai yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini, maka ia segera menyampaikan permintaan untuk melakukan pencabutan hak itu kepada Menteri Agraria, dengan disertai pertimbangannya pula.
- (4) Jika di dalam waktu tersebut pada ayat (2) pasal ini pertimbangan dan/atau taksiran ganti-kerugian itu belum diterima oleh Kepala Inspeksi Agraria, maka permintaan untuk melakukan pencabutan hak tersebut diajukan kepada Menteri Agraria, dengan tidak menunggu pertimbangan Kepala Daerah dan/atau taksiran ganti-kerugian Panitia Penaksir.
- (5) Dalam hal tersebut pada ayat (4) pasal ini, maka Kepala Inspeksi Agraria di dalam pertimbangannya mencantumkan pula keterangan tentang taksiran ganti-kerugian itu.
- (6) Oleh Menteri Agraria permintaan tersebut di atas dengan disertai pertimbangannya dan pertimbangan Menteri Kehakiman serta pertimbangan Menteri yang bersangkutan, segera diajukan kepada Presiden untuk mendapat keputusan.

Pasal 4

Susunan, honorarium dan tata kerja Panitia Penaksir yang dimaksud dalam Pasal 3 ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Pasal 5

Dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Pasal 6 dan 8 ayat (3), maka penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan baru dapat dilakukan setelah ada surat keputusan pencabutan hak dari Presiden sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 1 dan setelah dilakukan pembayaran ganti-kerugian, yang jumlahnya ditetapkan dalam surat keputusan tersebut serta diselenggarakannya penampungan sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2 ayat (2) huruf c.

Pasal 6

- (1) Menyimpang dari ketentuan Pasal 3, maka dalam keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan dengan segera, atas permintaan yang berkepentingan Kepala Inspeksi Agraria menyampaikan permintaan untuk melakukan pencabutan hak tersebut pada pasal 2 kepada Menteri Agraria, tanpa disertai taksiran ganti-kerugian Panitia Penaksir dan kalau perlu juga dengan tidak menunggu diterimanya pertimbangan Kepala Daerah.
- (2) Dalam hal tersebut pada ayat (1) pasal ini, maka Menteri Agraria dapat mengeluarkan surat keputusan yang memberi perkenan kepada yang berkepentingan untuk menguasai

tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan. Keputusan penguasaan tersebut akan segera diikuti dengan Keputusan Presiden mengenai dikabulkan atau ditolaknya permintaan untuk melakukan pencabutan hak itu.

- (3) Jika telah dilakukan penguasaan atas dasar surat keputusan tersebut pada ayat (2) pasal ini, maka bilamana kemudian permintaan pencabutan haknya tidak dikabulkan, yang berkepentingan harus mengembalikan tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan dalam keadaan semula dan/atau memberi ganti-kerugian yang sepadan kepada yang mempunyai hak.

Pasal 7

- (1) Surat Keputusan tentang pencabutan hak tersebut pada Pasal 5 dan 6 dan tentang perkenan untuk menguasai tersebut pada Pasal 6 ayat (2) diumumkan di dalam Berita Negara Republik Indonesia dan turunannya disampaikan kepada yang berhak atas tanah dan/atau benda-benda yang haknya dicabut itu. Isinya diumumkan pula melalui surat-surat kabar.
- (2) Biaya pengumuman tersebut pada ayat (1) pasal ini ditanggung oleh yang berkepentingan.

Pasal 8

- (1) Jika yang berhak atas tanah dan/atau benda-benda yang haknya dicabut itu tidak tersedia menerima ganti-kerugian sebagai yang ditetapkan dalam surat keputusan Presiden tersebut pada pasal 5 dan 6, karena dianggapnya jumlahnya kurang layak, maka ia dapat minta banding kepada Pengadilan Tinggi, yang daerah kekuasaannya meliputi tempat letak tanah dan/atau benda tersebut, agar pengadilan itulah yang menetapkan jumlah ganti-kerugiannya. Pengadilan Tinggi memutus soal tersebut dalam tingkat pertama dan terakhir.
- (2) Acara tentang penetapan ganti-kerugian oleh Pengadilan Tinggi sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (3) Sengketa tersebut pada ayat (1) pasal ini dan sengketa-sengketa lainnya mengenai tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan tidak menunda jalannya pencabutan hak dan penguasaannya.
- (4) Ketentuan dalam ayat (1) dan (2) ini berlaku pula, jika yang bersangkutan tidak menyetujui jumlah ganti-kerugian, yang dimaksudkan dalam Pasal 6 ayat (3).

Pasal 9

Setelah ditetapkannya surat keputusan pencabutan hak tersebut pada Pasal 5 dan 6 dan setelah dilakukannya pembayaran ganti-kerugian kepada yang berhak, maka tanah yang haknya dicabut itu menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, untuk segera diberikan kepada yang berkepentingan dengan suatu hak yang sesuai.

Pasal 10

Jika di dalam penyelesaian persoalan tersebut di atas dapat dicapai persetujuan jual-beli atau tukar-menukar, maka penyelesaian dengan jalan itulah yang ditempuh, walaupun sudah ada surat keputusan pencabutan hak.

Pasal 11

Jika telah terjadi pencabutan hak sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 5 dan 6, tetapi kemudian ternyata, bahwa tanah dan/atau benda yang bersangkutan tidak dipergunakan sesuai dengan rencana peruntukannya, yang semula berhak atasnya diberi prioritas pertama untuk mendapatkan kembali tanah dan/atau benda tersebut.

Pasal 12

Dengan berlakunya Undang-undang ini, maka *Onteigenings-sordonnantie* (Staatsblad 1920 No. 574), sebagai yang telah beberapa kali diubah dan ditambah dicabut kembali.

Pasal 13

Undang-undang ini mulai berlaku pada hari diundangkan.
Agar supaya setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Diundangkan di Jakarta,
pada tanggal 26 September 1961
SEKRETARIS NEGARA

ttd.

(MOCH. ICHSAN)

Disahkan di Jakarta,
pada tanggal 26 September 1961
PRESIDEN REPUBLIK
INDONESIA

ttd.

(SOEKARNO)

LEMBARAN NEGARA TAHUN 1961 NOMOR 288



PENJELASAN
ATAS
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 20 TAHUN 1961
TENTANG
PENCABUTAN HAK-HAK ATAS TANAH DAN BENDA-BENDA YANG ADA DI ATASNYA

PENJELASAN UMUM

- (1) Menurut Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria maka 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 dengan Undang-undang.
- (2) Pada azasnya maka jika diperlukan tanah dan/atau benda lainnya kepunyaan orang lain untuk sesuatu keperluan haruslah lebih dahulu diusahakan agar tanah itu dapat diperoleh dengan persetujuan yang empunya, misalnya atas dasar jual-beli, tukar-menukar atau lain sebagainya. Tetapi cara demikian itu tidak selalu dapat membawa hasil yang diharapkan, karena ada kemungkinan yang empunya meminta harga yang terlampau tinggi ataupun tidak bersedia sama sekali untuk melepaskan tanahnya yang diperlukan itu. Oleh karena kepentingan umum harus didahulukan daripada kepentingan orang-seorang, maka jika tindakan yang dimaksudkan itu memang benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan yang memaksa, yaitu jika jalan musyawarah tidak dapat membawa hasil yang diharapkan, haruslah ada wewenang pada Pemerintah untuk bisa mengambil dan menguasai tanah yang bersangkutan. Pengambilan itu dilakukan dengan jalan mengadakan pencabutan hak sebagai yang dimaksud dalam pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria tersebut di atas. Teranglah kiranya, bahwa pencabutan hak adalah jalan yang terakhir untuk memperoleh tanah dan/atau benda lainnya yang diperlukan untuk kepentingan umum. Dalam pada itu di dalam menjalankan pencabutan hak tersebut kepentingan daripada yang empunya tidak boleh diabaikan begitu saja. Oleh karena itu maka selain wewenang untuk melakukan pencabutan hak, di dalam Pasal 18 tersebut dimuat pula jaminan-jaminan bagi yang empunya. Yaitu bahwa pencabutan hak harus disertai pemberian ganti-kerugian yang layak dan harus pula dilakukan menurut cara yang diatur dalam Undang-undang.
- (3) Kini peraturan yang memuat ketentuan-ketentuan umum mengenai pencabutan hak, yang bertingkat Undang-undang, termuat dalam Staatsblad 1920 Nomor 574, terkenal dengan sebutan "Onteigening-sordonnantie". Ordonansi tersebut telah beberapa kali diubah dan ditambah, yang terakhir dengan Staatsblad 1947 Nomor 96, dengan maksud untuk menyesuaikan dengan perubahan keadaan dan keperluan. Tetapi biarpun demikian Onteigening-sordonnantie tetap tidak sesuai lagi dengan keperluan dewasa ini. Peraturan tersebut disusun atas dasar pengertian hak "eigendom" yaitu hak perseorangan yang tertinggi menurut hukum barat – yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat. Oleh karena itu Onteigening-sordonnantie memuat ketentuan-ketentuan yang memberi perlindungan yang berlebih-lebihan atas hak-hak perseorangan. Berhubung dengan itu maka untuk mengadakan pencabutan hak menurut ordonansi tersebut harus dilalui jalan yang panjang dan diperlukan waktu yang lama, karena harus melalui, baik instansi legislatip, eksekutip maupun pengadilan.

Hanya dalam hal-hal tertentu (dalam keadaan darurat dan untuk pembangunan perumahan rakyat) diadakan acara yang lebih singkat. Hukum Agraria baru yang bersumber pada Undang-undang Pokok Agraria tidak lagi didasarkan atas hak perseorangan yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat itu. Melainkan didasarkan atas pengertian, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yang antara lain berarti, bahwa kepentingan bersamalah yang harus didahulukan.

Kepentingan perseorangan harus tunduk pada kepentingan umum. Berhubung dengan apa yang diuraikan di atas, maka teranglah bahwa ketentuan-ketentuan *Onteigeningsordonnantie* harus diganti dengan peraturan baru, agar sesuai dengan keadaan dewasa ini. Lebih-lebih dalam melaksanakan usaha-usaha pembangunan Negara dalam rangka menyelesaikan Revolusi Nasional diperlukan adanya tindakan-tindakan dan penyelesaian yang cepat.

- (4) a. Menurut Peraturan yang baru ini penyelenggaraan pencabutan hak tidak perlu melalui 3 instansi tersebut di atas, tetapi segala sesuatu diputuskan oleh instansi Pemerintah, dalam hal ini Presiden. Ini berarti bahwa Presidenlah (setelah mendengar pertimbangan instansi-instansi daerah, Menteri Agraria, Menteri Kehakiman, dan Menteri yang bersangkutan) yang mempertimbangkan dan menetapkan apakah benar kepentingan umum mengharuskan dilakukannya pencabutan hak. Presidenlah yang memutuskan dilakukannya pencabutan hak itu dan menetapkan besarnya ganti-kerugian yang harus dibayar kepada yang berhak. Hanya jika yang berhak itu tidak bersedia menerima ganti-kerugian yang ditetapkan oleh Presiden, karena dianggapnya kurang layak, maka ia dapat minta banding kepada Pengadilan Tinggi, agar Pengadilan itulah yang menetapkan jumlah ganti-kerugian tersebut. Tetapi bagaimanapun juga pencabutan hak itu sendiri tidak dapat diganggu gugat dimuka pengadilan ataupun dihalang-halangi pelaksanaannya. Mempertimbangkan dan memutuskan hal tersebut adalah semata-mata wewenang Presiden.
- b. Umumnya pencabutan hak diadakan untuk keperluan usaha-usaha Negara (Pemerintah Pusat dan Daerah), karena menurut Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria hal itu hanya dapat dilakukan untuk kepentingan umum. Tetapi biarpun demikian, ketentuan-ketentuan Undang-undang ini tidak menutup kemungkinan untuk, sebagai perkecualian, mengadakan pula pencabutan hak guna pelaksanaan usaha-usaha swasta, asal usaha itu benar-benar untuk kepentingan umum dan tidak mungkin diperoleh tanah yang diperlukan melalui persetujuan dengan yang empunya. Sudah barang tentu usaha swasta tersebut rencananya harus disetujui Pemerintah dan sesuai dengan pola pembangunan nasional semesta berencana. Contoh dari kepentingan umum itu misalnya pembuatan jalan raya, pelabuhan, bangunan untuk industri dan pertambangan, perumahan dan kesehatan rakyat serta lain-lain usaha dalam rangka pelaksanaan pembangunan nasional semesta berencana. Jika untuk menyelesaikan sesuatu soal pemakaian tanah tanpa hak oleh rakyat, Pemerintah memandang perlu untuk menguasai sebagian tanah kepunyaan pemiliknya, maka jika pemilik itu tidak bersedia menyerahkan tanah yang bersangkutan atas dasar musyawarah, soal tersebut dapat pula dianggap sebagai suatu kepentingan umum untuk mana dapat dilakukan pencabutan hak.
- c. Undang-undang ini memuat 2 macam acara pencabutan hak, yaitu acara biasa dan acara untuk keadaan yang sangat mendesak, yang memerlukan penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan dengan segera.

Dalam acara biasa maka :

1. Yang berkepentingan harus mengajukan permintaan untuk melakukan pencabutan hak itu kepada Presiden, dengan perantaraan Menteri Agraria, melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.
2. Oleh Kepala Inspeksi Agraria diusahakan supaya per-mintaan itu diperlengkapi dengan pertimbangan para Kepala Daerah yang bersangkutan dan taksiran ganti-kerugiannya. Taksiran itu dilakukan oleh suatu Panitia Penaksir, yang anggota-anggotanya mengangkat sumpah. Di dalam pertimbangan tersebut dimuat pula soal penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu. Demikian juga jika ada, soal penampungan orang-orang yang menempati rumah atau penggarap tanah yang bersangkutan. Yaitu orang-orang yang karena pencabutan hak tersebut akan kehilangan tempat tinggal dan/atau sumber nafkahnya.

3. Kemudian permintaan itu bersama dengan pertimbangan Kepala Daerah dan taksiran ganti-kerugian tersebut dilanjutkan oleh Kepala Inspeksi Agraria kepada Menteri Agraria, disertai pertimbangannya pula.
4. Menteri Agraria mengajukan permintaan tadi kepada Presiden untuk mendapat keputusan, disertai dengan pertimbangannya dan pertimbangan Menteri Kehakiman serta Menteri yang bersangkutan, yaitu Menteri yang bidang tugasnya meliputi usaha yang meminta dilakukannya pencabutan hak itu. Menteri Kehakiman terutama akan memberi pertimbangan ditinjau dari segi hukumnya, sedang Menteri yang bersangkutan mengenai fungsi usaha yang meminta dilakukannya pencabutan hak itu dalam masyarakat dan apakah tanah/atau benda yang diminta itu benar-benar diperlukan secara mutlak dan tidak dapat diperoleh di tempat lain.
5. Penguasaan tanah dan/atau benda yang bersangkutan baru dapat dilakukan setelah ada surat keputusan pencabutan hak dari Presiden dan setelah dilakukannya pembayaran ganti-kerugian yang ditetapkan oleh Presiden serta diselenggarakannya penampungan orang-orang yang dimaksudkan di atas.

Dalam keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan dengan segera, maka pencabutan hak khususnya penguasaan tanah dan/atau benda itu dapat diselenggarakan melalui acara khusus yang lebih cepat. Keadaan yang sangat mendesak itu misalnya, jika terjadi wabah atau bencana alam, yang memerlukan penampungan para korbannya dengan segera. Dalam hal ini maka permintaan untuk melakukan pencabutan hak diajukan oleh Kepala Inspeksi Agraria kepada Menteri Agraria tanpa disertai taksiran ganti kerugian Panitia Penaksir dan kalau perlu dengan tidak menunggu diterimanya pertimbangan Kepala Daerah. Menteri Agraria kemudian dapat memberi perkenan kepada yang berkepentingan untuk segera menguasai tanah dan/atau benda tersebut biarpun belum ada keputusan mengenai permintaan pencabutan haknya dan ganti kerugiannya pun belum dibayar.

- (5) Sebagaimana telah dikemukakan di atas, maka kepada yang berhak atas tanah dan/atau benda yang haknya dicabut itu akan diberikan ganti kerugian, yang ditetapkan oleh Presiden, atas usul suatu Panitia Penaksir, yang anggota-anggotanya mengangkat sumpah. Jumlah ganti kerugian itu menurut Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria haruslah layak. Ganti kerugian yang layak itu akan didasarkan atas nilai nyata/sebenarnya dari tanah atau benda yang bersangkutan. Harga yang didasarkan atas nilai yang nyata/ sebenarnya itu tidak mesti sama dengan harga umum, karena harga umum bisa merupakan harga "catut". Tetapi sebaliknya harga tersebut tidak pula berarti harga yang murah. Tidak hanya orang yang berhak atas tanah atau yang haknya dicabut itu saja yang akan mendapat ganti kerugian. Tetapi orang-orang yang menempati rumah atau menggarap tanah yang bersangkutan akan diperhatikan pula. Misalnya mereka akan diberi ganti tempat tinggal atau tanah garapan lainnya. Atau jika itu tidak mungkin dilaksanakan, akan diberi ganti kerugian berupa uang atau fasilitas-fasilitas tertentu, misalnya transmigrasi. Pembayaran ganti kerugian kepada yang berhak perlu dilakukan dimuka beberapa orang saksi, untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan.
- (6) Bagaimanakah kalau yang empunya tidak bersedia menerima ganti kerugian yang ditetapkan oleh Presiden karena dianggapnya jumlahnya kurang layak ? Sebagai telah diterangkan di atas maka yang empunya dapat minta kepada Pengadilan Tinggi agar pengadilan itulah yang menetapkan ganti kerugian tersebut. Untuk itu akan diadakan ketentuan hukum acara yang khusus, agar penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan tersebut dapat diperoleh dalam waktu yang singkat. Tetapi biarpun demikian penyelesaian soal ganti kerugian melalui pengadilan itu tidak menunda jalannya pencabutan hak. Artinya setelah ada keputusan Presiden mengenai pencabutan hak itu maka tanah dan/atau benda-bendanya yang bersangkutan dapat segera dikuasai, dengan tidak perlu menunggu keputusan Pengadilan mengenai sengketa tersebut. Teranglah kiranya, bahwa kepentingan dari yang berhak atas tanah dan/atau benda yang dicabut haknya itu mendapat perhatian pula sebagai-mana mestinya.

PENJELASAN PASAL DEMI PASAL**Pasal 1**

Oleh karena pencabutan hak itu merupakan tindakan yang sangat penting, karena berakibat mengurangi hak seseorang, maka yang memutuskannya adalah Pejabat eksekutif yang tertinggi, yaitu Presiden.

Pasal 2

Yang dimaksud dengan “yang berkepentingan” ialah pihak untuk siapa pencabutan hak akan dilakukan. Orang-orang yang karena pencabutan hak itu akan kehilangan tempat tinggal atau sumber nafkahnya perlu mendapat penampungan, baik ia itu bekas pemilik tanah atau rumah yang bersangkutan maupun penggarap atau penyewanya. Penampungan itu bisa berupa pemberian ganti tempat tinggal atau tanah garapan lainnya. Jika hal itu tidak mungkin diselenggarakan karena di daerah yang bersangkutan tidak ada rumah atau tanah yang tersedia, maka orang-orang tersebut misalnya dapat diberi prioritas untuk bertransmigrasi, dengan memperhatikan sumber nafkah berdasarkan bakat dan keahliannya.

Pasal 3

Pembatasan waktu untuk menyampaikan pertimbangan bertujuan supaya soal permohonan pencabutan hak dapat diselesaikan di dalam waktu yang singkat. Di dalam menyiapkan pertimbangannya Kepala Daerah wajib bermusyawarah dengan instansi-instansi daerah yang bersangkutan.

Pasal 4

Panitia Penaksir ini anggota-anggotanya akan terdiri dari pejabat-pejabat yang ahli, misalnya dari Jawatan Pendaftaran Tanah, Pajak, Pekerjaan Umum dan lain sebagainya. Demikian juga akan duduk sebagai anggota seorang anggota dari DPRD yang ditunjuk oleh Kepala Daerah. Di dalam melaksanakan tugasnya Panitia wajib mendengar pendapat golongan rakyat yang bersangkutan. Misalnya di dalam menaksir harga tanah pertanian harus didengar pendapat wakil-wakil golongan karya tani.

Pasal 5

Sudah diuraikan di dalam Penjelasan Umum.

Pasal 6

Pasal ini memuat ketentuan mengenai acara pencabutan hak yang khusus sebagai yang telah diuraikan di dalam Penjelasan Umum.

Dalam keadaan yang sangat mendesak maka dapatlah dilakukan penguasaan tanah dan/atau benda yang diperlukan itu dengan segera, dengan tidak perlu menunggu selesainya acara pencabutan hak seluruhnya. Tetapi penguasaan sebelum adanya keputusan mengenai pencabutan hak itu ada resikonya bagi yang berkepentingan, yaitu bilamana permintaan untuk melakukan pencabutan hak tersebut kemudian tidak dikabulkan. Di dalam hal yang demikian maka tanah dan/atau benda yang bersangkutan harus dikembalikan dalam keadaan semula dan/atau harus diberikan ganti kerugian yang sepadan kepada yang empunya. Oleh karena itu maka penggunaan kesempatan untuk melaksanakan penguasaan dengan segera menurut ketentuan-ketentuan Pasal 6 ini haruslah atas permintaan yang bersangkutan sendiri dan keputusan penguasaan tersebut haruslah segera diikuti dengan keputusan mengenai dikabulkan atau tidaknya permintaan pencabutan haknya.

Bahwa pemberian perkenan oleh Menteri Agraria untuk menguasai tanah dan/atau benda yang diperlukan itu tidak selalu diikuti dengan keputusan pencabutan hak, disebabkan misalnya, karena pemberian perkenan tersebut mungkin didasarkan atas bahan-bahan yang tidak lengkap, karena keputusannya harus diambil di dalam waktu yang singkat. Pencabutan hak menurut pasal inipun disertai ganti kerugian yang layak.

Pasal 7

Tidak memerlukan penjelasan.

Pasal 8

Sudah diuraikan di dalam Penjelasan Umum.

Yang dimaksud dengan “sengketa-sengketa lainnya” itu ialah misalnya sengketa mengenai siapa yang berhak atas tanah dan/atau benda yang haknya dicabut itu. Jika ada perselisihan mengenai hal itu maka penguasaan tanah dan/atau benda yang bersangkutan tidak perlu ditangguhkan sampai ada keputusan dari pengadilan, asal sudah ada keputusan pencabutan hak dari Presiden dan uang ganti kerugiannya sudah disediakan. Dalam pada itu perlu dicegah jangan sampai sengketa-sengketa yang diajukan kepada pengadilan tersebut menimbulkan ketegangan, yang menyebabkan terlantarnya orang-orang yang bersangkutan.

Pasal 9

Oleh karena hak-hak tertentu menurut hukum agraria yang baru tidak dapat dipunyai oleh setiap orang atau badan (misalnya hak milik hanya dapat dipunyai oleh badan-badan hukum yang ditunjuk menurut Pasal 21 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria) maka tanah-tanah yang haknya dicabut itu lebih dahulu dinyatakan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yaitu setelah :

- a. ditetapkannya surat keputusan pencabutan hak dan
 - b. dilakukannya pembayaran ganti kerugian kepada yang berhak.
- Baru kemudian tanah tersebut diberikan kepada yang berkepentingan dengan suatu hak yang sesuai.

Pasal 10

Ketentuan dalam pasal ini sesuai dengan apa yang telah diuraikan di dalam Penjelasan Umum, bahwa pencabutan hak adalah jalan yang terakhir untuk memperoleh tanah dan/atau benda-benda yang diperlukan itu. Oleh karena itu jika dapat dicapai persetujuan dengan yang empunya, maka sudah sewajarnya, bahwa cara pengambilan yang disetujui itulah yang ditempuh, sungguhpun acara pencabutan haknya sudah dimulai atau sudah ada surat keputusan pencabutan hak sekalipun.

Pasal 11

Tidak memerlukan penjelasan.

Pasal 12

Onteigeningsordonnantie Tahun 1920 tidak hanya mengatur pen-cabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, tetapi mengenai pula benda-benda lainnya, yang dulu disebut “benda-benda bergerak”. Oleh karena dalam keadaan biasa tidak dirasakan adanya keperluan untuk melakukan pencabutan hak atas benda-benda tersebut maka Onteigeningsordonnantie itu dapatlah dicabut seluruhnya. Dalam keadaan darurat (misalnya jika terjadi bencana alam, peperangan dan lain sebagainya) pencabutan hak yang dimaksudkan itu dapat dilakukan atas dasar ketentuan-ketentuan Peraturan Keadaan Bahaya.

Pasal 13

Tidak memerlukan penjelasan.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA NOMOR 2324

**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 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 bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
7. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya 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.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

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

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.

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

- (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 dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- 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

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 Pengadaan Tanah;
 - g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
 - h. perkiraan nilai tanah; dan
 - i. rencana penganggaran.
- (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

- (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.
- (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

- (1) Konsultasi Publik rencana pembangunan 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) bertugas:
 - a. menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan;
 - b. melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan
 - c. membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.
- (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 Tata Usaha Negara memutus diterima atau ditolaknya gugatan sebagaimana dimaksud pada 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.
- (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 dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Bagian Keempat Pelaksanaan Pengadaan Tanah

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, pemilikan, 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

Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, serta Pemanfaatan Tanah

Pasal 28

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

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

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

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) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat 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.

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 saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang 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 Pengadaan Tanah yang akan diberikan 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), 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 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

- (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

- (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 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 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 Penyediaan dan Penggunaan Pendanaan

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

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 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 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 Republik Indonesia.

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,

Ttd,

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 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

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

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

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

Yang dimaksud dengan “kantor 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

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 terkena dampak” misalnya masyarakat yang berbatasan langsung dengan lokasi 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)

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)

Yang dimaksud dengan “nilai pengumuman penetapan lokasi” 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

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

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 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 mengkhuni.

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
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

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.



PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 71 TAHUN 2012

TENTANG

PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 53 ayat (3) dan Pasal 59 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Mengingat : 1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PRESIDEN TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Presiden 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 bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat.

7. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah dan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
8. Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antarpihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepahaman dalam perencanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
9. Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang Berhak kepada negara melalui BPN.
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 BPN untuk menghitung nilai/harga Objek Pengadaan Tanah.
12. Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian.
13. Penetapan lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dengan keputusan gubernur, yang dipergunakan sebagai izin untuk pengadaan tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
14. 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.
15. Pemerintah Daerah adalah gubernur, bupati, atau walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah.
16. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang selanjutnya disingkat BPN adalah Lembaga Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
17. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah BPN adalah BPN di Provinsi yang dipimpin oleh Kepala Kantor Wilayah BPN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala BPN.
18. Kantor Pertanahan adalah BPN di Kabupaten/Kota yang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala BPN melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.
19. Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Tim Persiapan adalah tim yang dibentuk oleh gubernur untuk membantu gubernur dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan Konsultasi Publik rencana pembangunan.
20. Tim Kajian keberatan yang selanjutnya disebut sebagai Tim Kajian adalah tim yang dibentuk oleh gubernur untuk membantu gubernur melaksanakan inventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan, melakukan kajian dan membuat rekomendasi diterima atau ditolak keberatan.
21. Satuan Tugas adalah satuan yang dibentuk oleh BPN untuk membantu pelaksanaan Pengadaan Tanah.
22. Ruang atas tanah dan bawah tanah adalah ruang yang ada dibawah permukaan bumi dan/atau ruang yang ada diatas permukaan bumi sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.

Pasal 2

Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyeraha hasil.

BAB II PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu Dasar Perencanaan

Pasal 3

- (1) Setiap Instansi yang memerlukan tanah bagi Pembanguna Untuk Kepentingan Umum membuat rencana Pengadaan Tanah yang didasarkan pada:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah; dan
 - b. Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam:
 1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah;
 2. Rencana Strategis; dan
 3. Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.
- (2) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat disusun secara bersama-sama oleh Instansi yang memerlukan tanah bersama dengan instansi terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Pasal 4

Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a, didasarkan atas:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
- b. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi; dan/atau
- c. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.

Bagian Kedua Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

Pasal 5

- (1) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, paling sedikit memuat:
 - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
 - b. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1);
 - c. letak tanah;
 - d. luas tanah yang dibutuhkan;
 - e. gambaran umum status tanah;
 - f. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
 - g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
 - h. perkiraan nilai tanah;
 - i. rencana penganggaran.
- (2) Maksud dan tujuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a), menguraikan maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk kepentingan umum.
- (3) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, menguraikan kesesuaian rencana lokasi Pengadaan Tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Prioritas Pembangunan.
- (4) Letak tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf c, menguraikan wilayah administrasi:
 - a. kelurahan/desa atau nama lain;
 - b. kecamatan;
 - c. kabupaten/kota, dan

- d. provinsi,
tempat lokasi pembanguna yang direncanakan.
- (5) Luas tanah yang dibutuhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, menguraikan perkiraan luas tanah yang diperlukan.
 - (6) Gambaran umum status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, menguraikan data awal mengenai penguasaan dan pemilikan atas tanah.
 - (7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.
 - (8) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.
 - (9) Perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, menguraikan perkiraan nilai Ganti Kerugian obyek Pengadaan Tanah, meliputi : tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.
 - (10) Rencana penganggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i, menguraikan besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan, serta sosialisasi.

Pasal 6

- (1) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) disusun berdasarkan studi kelayakan yang 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.
- (2) Survei sosial ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan untuk menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat yang diperkirakan terkena dampak Pengadaan Tanah.
- (3) Kelayakan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dengan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan untuk kepentingan umum yang dituangkan dalam bentuk peta rencana lokasi pembangunan.
- (4) Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat.
- (5) Perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dilakukan untuk menghasilkan perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah.
- (6) Dampak lingkungan dan dampak sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Studi lain yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, merupakan hasil studi yang secara khusus diperlukan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf e dapat berupa studi budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, atau studi keagamaan, sebagai antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 7

- (1) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) ditetapkan oleh pimpinan Instansi yang memerlukan tanah atau pejabat yang ditunjuk.

- (2) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Instansi yang memerlukan tanah disampaikan kepada gubernur.

BAB III PERSIAPAN PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu Umum

Pasal 8

- (1) Gubernur melaksanakan tahapan kegiatan Persiapan Pengadaan Tanah setelah menerima dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2).
- (2) Dalam melaksanakan tahapan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), gubernur membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.

Pasal 9

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2), beranggotakan bupati/walikota, satuan kerja perangkat daerah provinsi terkait, Instansi yang memerlukan tanah, dan Instansi terkait lainnya.
- (2) Untuk kelancaran pelaksanaan tugas Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), gubernur membentuk sekretariat persiapan Pengadaan Tanah yang berkedudukan di sekretariat daerah provinsi.

Pasal 10

Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2), bertugas :

- a. melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
- c. melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan;
- d. menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan;
- e. mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan untuk kepentingan Umum; dan
- f. melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh gubernur.

Bagian Kedua Pemberitahuan Rencana Pembangunan

Pasal 11

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan.
- (2) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh gubernur.
- (3) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi mengenai :
 - a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
 - b. letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan;
 - c. tahapan rencana Pengadaan Tanah;
 - d. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
 - e. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pembangunan; dan
 - f. informasi lainnya yang dianggap perlu.
- (4) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan.

Pasal 12

- (1) Pemberitahuan rencana pembangunan oleh Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), disampaikan secara langsung maupun tidak langsung kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan.
- (2) Pemberitahuan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan dengan cara :
 - a. sosialisasi;
 - b. tatap muka; atau
 - c. surat pemberitahuan.
- (3) Pemberitahuan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui media cetak atau media elektronik.

Pasal 13

- (1) Undangan sosialisasi atau tatap muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf a dan huruf b disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa atau nama lain dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan.
- (2) Pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan Tim Persiapan.
- (3) Hasil pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka dituangkan dalam bentuk notulen pertemuan yang ditandatangani oleh ketua Tim Persiapan atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 14

- (1) Surat Pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf c disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa atau nama lain dalam waktu paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh gubernur.
- (2) Bukti penyampaian pemberitahuan melalui surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dibuat dalam bentuk tanda terima dari perangkat kelurahan/desa atau nama lain.

Pasal 15

- (1) Pemberitahuan melalui media cetak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional paling sedikit 1 (satu) kali penerbitan pada hari kerja.
- (2) Pemberitahuan melalui media cetak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) dilaksanakan melalui laman (*website*) pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota atau instansi yang memerlukan tanah.

Bagian Ketiga

Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan

Pasal 16

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 17

- (1) Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang memiliki atau menguasai Obyek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemegang hak atas tanah;
 - b. pemegang 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 dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 18

Pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a berupa perseorangan atau badan yang ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 19

Pemegang hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf b merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangannya dilimpahkan kepada pemegangnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 20

- (1) Nadzir untuk tanah wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf c merupakan pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Pelaksanaan ganti kerugian terhadap tanah wakaf dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang wakaf.

Pasal 21

- (1) Pemilik tanah bekas milik adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf d merupakan pemegang hak milik atas tanah bekas tanah milik adat sebagaimana diatur dalam ketentuan konversi menurut ketentuan perundang-undangan di bidang Agraria.
- (2) Kepemilikan tanah bekas milik adat sebagaimana ayat (1) dibuktikan antara lain :
 - a. Petuk pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, ketitir, Verponding Indonesia atau alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - b. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat, lurah, kepala desa atau nama lain yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan disertai alas hak yang dialihkan;
 - c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
 - d. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
 - e. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai dengan alas hak yang dialihkan.

Pasal 22

- (1) Masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf e harus memenuhi syarat:
 - a. terdapat sekelompok orang yang masih terkait oleh tantangan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum adat tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari;
 - b. terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum adat tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari; dan

- c. terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum adat tersebut.
- (2) Masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), keberadaannya diakui setelah dilaksanakan penelitian dan ditetapkan dengan peraturan daerah setempat.

Pasal 23

- (1) Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf f berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah negara secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penguasaan tanah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti, berupa:
 - a. sertifikat hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya;
 - b. surat sewa-menyewa tanah;
 - c. surat keputusan penerima obyek tanah landreform;
 - d. surat ijin garapan/membuka tanah; atau
 - e. surat penunjukan/pembelian kavling tanah pengganti.

Pasal 24

- (1) Pemegang dasar penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf g merupakan pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan.
- (2) Dasar penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti penguasaan, berupa:
 - a. akta jual beli atas hak tanah yang sudah bersertipikat yang belum dibalik nama;
 - b. akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikatnya;
 - c. surat ijin menghuni;
 - d. risalah lelang; atau
 - e. akta ikrar wakaf, akta pengganti ikrar wakaf, atau surat ikrar wakaf.

Pasal 25

- (1) Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf h berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang memiliki bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.
- (2) Dasar kepemilikan bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti berupa:
 - a. Ijin Mendirikan Bangunan dan bukti fisik bangunan;
 - b. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik; atau
 - c. bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum, dalam 1 (satu) bulan terakhir.

Pasal 26

Dalam hal bukti kepemilikan atau penguasaan sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dan Pasal 23 tidak ada, pembuktian pemilikan atau penguasaan dapat dilakukan dengan bukti lain berupa pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik atau menguasai sebidang tanah tersebut.

Pasal 27

- (1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh Tim Persiapan atas dasar dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan.
- (2) Saat dimulainya pendataan awal lokasi rencana pembangunan dihitung mulai tanggal notulen pertemuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3).
- (3) Tim persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan bersama pejabat kelurahan/desa atau nama lain.

Pasal 28

- (1) Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan.
- (2) Daftar sementara lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan konsultasi Publik rencana pembangunan.

Bagian Keempat Konsultasi Publik Rencana Pembangunan

Pasal 29

- (1) Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2), dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak.
- (2) Tim Persiapan melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kantor kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan, atau tempat yang disepakati oleh Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak.
- (3) Pelaksanaan konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat dilakukan secara bertahap dan lebih dari 1 (satu) kali sesuai dengan kondisi setempat.
- (4) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja yang dihitung mulai tanggal ditandatanganinya daftar sementara lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1).

Pasal 30

- (1) Dalam hal pembangunan yang direncanakan akan mempunyai dampak khusus, Konsultasi Publik dapat melibatkan masyarakat yang akan terkena dampak pembangunan secara langsung.
- (2) Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kantor kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan, atau tempat yang disepakati oleh Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak.

Pasal 31

- (1) Tim Persiapan mengundang Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dan masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 untuk hadir dalam konsultasi Publik.
- (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan langsung kepada Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dan masyarakat terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 atau melalui perangkat kelurahan/desa atau nama lain dalam waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan Konsultasi Publik.
- (3) Undangan yang diterima oleh Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau perangkat kelurahan/desa atau nama lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibuktikan dengan tanda terima yang ditandatangani oleh Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau perangkat kelurahan/desa atau nama lain.

- (4) Dalam hal Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadannya, pemberitahuan dilakukan melalui:
 - a. Pengumuman di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kecamatan pada lokasi rencana pembangunan; dan
 - b. Media cetak atau media elektronik.

Pasal 32

- (1) Tim Persiapan menjelaskan mengenai rencana Pengadaan Tanah dalam Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29.
- (2) Penjelasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan untuk kepentingan umum;
 - b. tahapan dan waktu proses penyelenggaraan Pengadaan Tanah;
 - c. peran Penilai dalam menentukan nilai Ganti Kerugian;
 - d. insentif yang akan diberikan kepada pemegang hak;
 - e. Obyek yang dinilai Ganti Kerugian;
 - f. bentuk Ganti Kerugian; dan
 - g. hak dan kewajiban Pihak yang Berhak.

Pasal 33

- (1) Dalam Konsultasi Publik dilakukan proses dialogis antara Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dan masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30.
- (2) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh Pihak yang Berhak.
- (3) Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya diberikan kesempatan untuk memberikan pandangan/tanggapan terhadap lokasi rencana pembangunan.
- (4) Kehadiran Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan daftar hadir.
- (5) Hasil kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam Konsultasi Publik dituangkan dalam berita acara kesepakatan.

Pasal 34

- (1) Dalam hal Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 terdapat Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya yang tidak sepatutnya atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang.
- (2) Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal berita acara kesepakatan.
- (3) Kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara kesepakatan dalam Konsultasi Publik ulang.

Pasal 35

- (1) Dalam hal Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada gubernur melalui Tim Persiapan.
- (2) Gubernur membentuk Tim Kajian Keberatan untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tim Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
 - a. Sekretaris daerah provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota;
 - b. Kepala Kantor Wilayah BPN sebagai sekretaris merangkap anggota;
 - c. Instansi yang menangani urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota;

- d. Kepala kantor wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota;
 - e. Bupati/walikota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota; dan
 - f. Akademisi sebagai anggota;
- (4) Tim Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertugas:
- a. Menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan;
 - b. Melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan
 - c. Membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.
- (5) Untuk kelancaran pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Ketua Tim Kajian dapat membentuk sekretariat.

Pasal 36

- (1) Inventarisasi masalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf a berupa:
- a. Klasifikasi jenis dan alasan keberatan;
 - b. Klasifikasi pihak yang keberatan;
 - c. Klasifikasi usulan pihak yang keberatan;
- (2) Inventarisasi masalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c disusun dalam bentuk dokumen keberatan,
- (3) Pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf b dilakukan untuk:
- a. Menyamakan persepsi tentang materi/alasan keberatan pihak yang keberatan; dan
 - b. Menjelaskan kembali maksud dan tujuan rencana pembangunan.
- (4) Rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf c didasarkan atas hasil kajian dokumen keberatan yang diajukan oleh pihak yang keberatan terhadap:
- a. Rencana Tata Ruang Wilayah; dan
 - b. Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam:
 - 1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah
 - 2. Rencana Strategis; dan
 - 3. Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

Pasal 37

Rekomendasi Tim Kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (4) ditandatangani oleh Ketua Tim Kajian dan disampaikan kepada gubernur.

Pasal 38

- (1) Berdasarkan rekomendasi Tim Kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (5), gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atau lokasi rencana pembangunan.
- (2) Surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada Instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang keberatan.

Pasal 39

Penanganan keberatan oleh gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) dilakukan paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya keberatan.

Pasal 40

Dalam hal gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) memutuskan dalam suratnya menerima keberatan, Instansi yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain.

Bagian Kelima Penetapan Lokasi Pembangunan

Pasal 41

Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh gubernur berdasarkan kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (5) dan Pasal 34 ayat (3), atau ditolaknya keberatan dari Pihak yang Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1).

Pasal 42

- (1) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, dilampiri peta lokasi pembangunan.
- (2) Peta Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disiapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Pasal 43

- (1) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk paling lama 1 (satu) tahun.
- (2) Dalam hal diperlukan, Instansi yang memerlukan tanah atas pertimbangan Kepala Kantor Wilayah BPN mengajukan permohonan perpanjangan waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada gubernur, dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan.
- (3) Permohonan perpanjangan Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai:
 - a. Keputusan Penetapan Lokasi;
 - b. Pertimbangan pengajuan perpanjangan yang berisi alasan pengajuan perpanjangan,, data Pengadaan Tanah yang telah dilaksanakan, dan data sisa tanah yang belum dilaksanakan Pengadaan Tanahnya.
- (4) Atas dasar permohonan perpanjangan Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), gubernur menetapkan perpanjangan Penetapan Lokasi sebelum berakhirnya jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan.

Pasal 44

- (1) Dalam hal jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 ayat (1) tidak terpenuhi, dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.
- (2) Proses ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dimulai dari tahap perencanaan

Bagian Keenam Pembangunan Penetapan Lokasi Pembangunan

Pasal 45

- (1) Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
- (2) Pengumuman penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat nomor dan tanggal keputusan Penetapan Lokasi, peta lokasi pembangunan, maksud dan tujuan pembangunan, letak dan luas tanah yang di butuhkan, perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah dan perkiraan jangka waktu pembangunan.

Pasal 46

- (1) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 45 ayat(1), dilakukan dengan cara :
 - a. Ditempatkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan/atau kantor kabupaten/kota dan di lokasi pembangunan; dan

- b. Diumumkan melalui media cetak dan/media elektronik.
- (2) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1),dilaksanakan paling lambat 3 (tiga) hari kerja sejak dikeluarkan Penetapan Lokasi pembangunan.
 - (3) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan selama paling kurang 14 (empat belas) hari kerja.
 - (4) Pengumuman penetapan Lokasi pembangunan melalui media cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b,dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional paling sedikit 1 (satu) kali penerbitan pada hari kerja.
 - (5) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan melalui media elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilaksanakan melalui laman (website) pemerintah propinsi,pemerintah kabupaten/kota atau Instansi yang memerlukan tanah.

Bagian ketujuh Pendelegasian persiapan Pengadaan tanah

Pasal 47

- (1) Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan Umum kepada bupati/walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi,efektifitas,kondisi geografis,sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya.
- (2) Pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1),dilakukan mutatis mutandis sesuai Pasal 8 sampai dengan Pasal 46.

Pasal 48

- (1) Dalam hal pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah dilakukan oleh Bupati /walikota berdasarkan pendelegasian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47, permohonan perpanjangan waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 ayat (2) diajukan oleh Instansi yang memerlukan tanah kepada bupati/walikota atas pertimbangan kepala kantor pertanahan.
- (2) Permohonan perpanjangan waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Instansi yang memerlukan tanah kepada bupati/walikota dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu Penetapan lokasi pembangunan.

BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu Umum

Pasal 49

- (1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Kepala BPN.
- (2) Pelaksanaan Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1),dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Susunan keanggotaan pelaksanaan Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang berunsurkan paling kurang :
 - a. pejabat yang membidangi urusan pengadaan Tanah di lingkungan kantor Wilayah BPN;
 - b. Kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
 - c. pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan;
 - d. camat setempat pada lokasi Pengadaan tanah;dan
 - e. Lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi pengadaan tanah.

Pasal 50

Kepala Kantor Wilayah BPN dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai ketua pelaksana Pengadaan Tanah, dengan mempertimbangkan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, dan sumber daya manusia.

Pasal 51

- (1) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Kepala Kantor Pertanahan membentuk pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Susunan keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling kurang berunsurkan :
 - a. Pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Pertanahan;
 - b. Pejabat pada Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
 - c. pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan;
 - d. Camat setempat pada lokasi Pengadaan Tanah; dan
 - e. Lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi Pengadaan Tanah.

Bagian Kedua Penyiapan pelaksanaan

Pasal 52

- (1) Berdasarkan penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pengajuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilengkapi dengan:
 - a. Keputusan Penetapan lokasi;
 - b. Dokumen perencanaan Pengadaan tanah; dan
 - c. Data awal Pihak yang berhak dan objek Pengadaan Tanah.
- (3) Atas dasar pengajuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyiapkan pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pasal 53

- (1) Dalam melaksanakan penyiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52, pelaksana Pengadaan Tanah melakukan kegiatan, paling kurang:
 - a. Membuat agenda rapat pelaksanaan;
 - b. Membuat rencana kerja dan jadwal kegiatan;
 - c. Menyiapkan pembentukan Satuan tugas yang diperlukan dan pembagian tugas;
 - d. Memperkirakan kendala-kendala teknis yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan;
 - e. Merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan;
 - f. Menyiapkan langkah koordinasi ke dalam maupun ke luar di dalam pelaksanaan;
 - g. Menyiapkan administrasi yang diperlukan;
 - h. Mengajukan kebutuhan anggaran operasional pelaksanaan Pengadaan Tanah;
 - i. Menetapkan Penilai; dan
 - j. Membuat dokumen hasil rapat.
- (2) Penyiapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam rencana kerja yang memuat paling kurang:
 - a. rencana pendanaan pelaksanaan;
 - b. rencana waktu dan penjadwalan pelaksanaan;
 - c. rencana kebutuhan tenaga pelaksana;
 - d. rencana kebutuhan bahan dan peralatan pelaksana;
 - e. inventarisasi dan alternatif solusi faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan; dan
 - f. sistem monitoring pelaksanaan.

Pasal 54

- (1) Dalam melaksanakan kegiatannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (1) ketua pelaksana Pengadaan Tanah dapat membentuk satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi;
 - a. Data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; dan
 - b. Data Pihak yang Berhak dan objek Pengadaan Tanah.
- (2) Satuan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibentuk untuk 1 (satu) Satuan Tugas atau lebih dengan mempertimbangkan skala, jenis, dan kondisi geografis dari lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum,
- (3) Satuan Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertanggung jawab kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Bagian Ketiga Inventarisasi dan Identifikasi

Pasal 55

Satuan Tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 54 melakukan penyiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah yang meliputi kegiatan:

- a. Penyusunan rencana jadwal kegiatan;
- b. Penyiapan bahan;
- c. Penyiapan peralatan teknis;
- d. Koordinasi dengan perangkat kecamatan dan lurah/kepala desa atau nama lain;
- e. Penyiapan peta bidang tanah;
- f. Pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak melalui lurah/kepala desa atau nama lain; dan
- g. Pemberitahuan rencana dan jadwal pelaksanaan pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 56

- (1) Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf a melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah, meliputi:
 - a. pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi; dan
 - b. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang
- (2) Pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai Pendaftaran Tanah.
- (3) Hasil Inventarisasi dan identifikasi pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi dan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk peta bidang tanah dan ditandatangani oleh ketua Satuan Tugas.
- (4) Peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan dalam prose penentuan nilai Ganti kerugian dan pendaftaran hak.

Pasal 57

- (1) Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 54 ayat (1) huruf b melaksanakan pengumpulan data paling kurang;
 - a. nama, pekerjaan, dan alamat Pihak yang berhak;
 - b. nomor Induk Kependudukan atau identitas diri lainnya Pihak yang Berhak;
 - c. bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;
 - d. letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang;
 - e. status tanah dan dokumennya;

- f. jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
 - g. kepemilikan dan/atau penguasaan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
 - h. pembebanan hak atas tanah; dan
 - i. ruang atas dan ruang bawah tanah.
- (2) Hasil inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat dalam bentuk peta bidang tanah dan daftar nominatif yang ditandatangani oleh Ketua satuan tugas.
- (3) Daftar nominatif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian

Pasal 58

Satuan Tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 menyelesaikan tugasnya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Pasal 59

Hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 56 dan pasal 57 diserahkan oleh Ketua Satuan Tugas kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara hasil inventarisasi dan identifikasi.

Pasal 60

- (1) Peta Bidang tanah dan daftar nominatif sebagaimana dimaksud dalam pasal 57 diumumkan di Kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari kerja.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilaksanakan secara bertahap, parsial atau keseluruhan.

Pasal 61

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Ketua pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.
- (2) Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan verifikasi dan perbaikan peta bidang tanah dan /atau daftar nominatif.
- (3) Verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi.
- (4) Dalam hal terjadi perbedaan perhitungan luas antara hasil inventarisasi dan inventarisasi dan identifikasi dengan hasil verifikasi, dilakukan perbaikan dalam bentuk berita acara perbaikan hasil inventarisasi dan identifikasi.
- (5) Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditolak, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara penolakan

Pasal 62

Hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) atau Verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud Pasal 61 ayat (2) menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

Bagian Keempat Penetapan Nilai

Pasal 63

- (1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.
- (2) Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
- (4) Pelaksanaan pengadaan Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Pasal 64

Dalam hal pemilihan Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 tidak dapat dilaksanakan, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menunjuk Penilai Publik.

Pasal 65

- (1) Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian 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.
- (2) Dalam melakukan tugasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penilai atau Penilai Publik meminta peta bidang tanah, daftar nominatif dan data yang diperlukan untuk bahan penilaian dari Ketua Pengadaan Tanah.
- (3) Pelaksanaan tugas Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak ditetapkannya Penilai oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 66

- (1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan umum.
- (2) Nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.
- (3) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), oleh Penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.
- (4) Besarnya Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.

Pasal 67

- (1) Dalam hal terdapat sisa dari 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.
- (2) Sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.

Bagian Kelima Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian

Pasal 68

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah dengan Pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai diterima oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 66 ayat (3).
- (2) Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan mengikutsertakan Instansi yang memerlukan tanah.
- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 65 ayat (1).
- (4) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1).

Pasal 69

- (1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah mengundang Pihak yang Berhak dalam musyawarah penetapan Ganti Kerugian dengan menetapkan tempat dan waktu pelaksanaan.
- (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan Ganti Kerugian.
- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipimpin oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 70

- (1) Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah Pihak yang Berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah penetapan Ganti Kerugian.
- (2) Dalam hal belum tercapai kesepakatan, musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan lebih dari 1 (satu) kali.
- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 71

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak berhalangan hadir dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, Pihak yang Berhak dapat memberikan kuasa kepada:
 - a. seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan;
 - b. seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum; atau
 - c. Pihak yang Berhak lainnya.
- (2) Pihak yang Berhak hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 (satu) orang penerima kuasa atau 1 (satu) atau beberapa bidang tanah yang terletak pada 1 (satu) lokasi Pengadaan Tanah.
- (3) Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besar Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 72

- (1) Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.
- (2) Berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:
 - a. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk Ganti Kerugian yang disepakati;

- b. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju; dan
 - c. Pihak yang Berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.
- (3) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Pelaksana Pengadaan Tanah dan Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya.

Pasal 73

- (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 ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3).
- (2) Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tigapuluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung.
- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan keputusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

Bagian Keenam Pembelian Ganti Kerugian

Pasal 74

- (1) 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.
- (2) Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk Ganti Kerugian, diberikan sesuai dengan nilai Ganti Kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Penilai.

Pasal 75

- (1) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 Pelaksana Pengadaan Tanah mengutamakan pemberian ganti rugi dalam bentuk uang.
- (2) Pelaksana Pengadaan Tanah membuat penetapan mengenai bentuk Ganti Kerugian berdasarkan berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1).

Pasal 76

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf a, diberikan dalam bentuk mata uang rupiah.
- (2) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak.
- (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 77

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf b diberikan oleh Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.

- (2) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk dan atas nama Pihak yang Berhak.
- (4) Penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak tanpa menunggu tersedianya tanah pengganti.
- (6) Selama proses penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dana penyediaan tanah pengganti, dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang memerlukan tanah.
- (7) Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan paling lama 6 (enam) bulan sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 78

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf c diberikan oleh Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk dan atas nama Pihak yang Berhak.
- (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak tanpa menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali.
- (5) Selama proses permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dana penyediaan permukiman kembali dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang memerlukan tanah.
- (6) Pelaksanaan penyediaan permukiman kembali, sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan paling lama 1 (satu) tahun sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 79

Dalam hal bentuk Ganti Kerugian berupa tanah pengganti atau permukiman kembali, musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 juga menetapkan rencana lokasi tanah pengganti atau permukiman kembali.

Pasal 80

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf d diberikan oleh Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari Pemerintah.
- (2) Kepemilikan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara Pihak yang Berhak dengan Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah.
- (3) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak.

Pasal 81

- (1) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak dapat berupa gabungan 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf a sampai huruf d.

- (2) Pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan mutatis mutandis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 sampai dengan Pasal 80.

Pasal 82

- (1) Ganti Kerugian tidak diberikan terhadap Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai Pemerintah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, 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.

Pasal 83

- (1) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 sampai dengan Pasal 81 dibuat dalam berita acara pemberian Ganti Kerugian.
- (2) Berita acara pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilampiri :
 - a. daftar Pihak yang Berhak penerima Ganti Kerugian;
 - b. bentuk dan besarnya Ganti Kerugian yang telah diberikan;
 - c. daftar dan bukti pembayaran/kwitansi; dan
 - d. berita acara Pelepasan hak atas tanah atau penyerahan tanah.

Bagian Ketujuh Pemberian Ganti Kerugian Dalam Keadaan Khusus

Pasal 84

- (1) Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pengalihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhitung sejak ditetapkannya lokasi pembangunan untuk kepentingan Umum sampai ditetapkannya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai.
- (3) Dalam hal Pihak yang Berhak membutuhkan Ganti Kerugian dalam mendesak, Pelaksana Pengadaan Tanah memprioritaskan pemberian Ganti Kerugian.
- (4) Keadaan mendesak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah/kepala desa atau nama lain.

Pasal 85

- (1) Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (3), diberikan maksimal 25 (dua puluh lima) persen dari perkiraan Ganti Kerugian yang didasarkan atas Nilai Jual Objek Pajak tahun sebelumnya.
- (2) Pemberian sisa Ganti Kerugian terhadap Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan setelah ditetapkannya hasil penilaian dari Penilai atau nilai yang sudah ditetapkan oleh putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (3) Pelepasan hak objek Pengadaan Tanah dilakukan bersamaan dengan diberikannya pemberian sisa Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedelapan Penitipan Ganti Kerugian

Pasal 86

- (1) Dalam hal terdapat penitipan Ganti Kerugian, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penitipan Ganti Kerugian kepada ketua pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.

- (2) Penitipan Ganti Kerugian diserahkan kepada pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
- (3) Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam hal:
 - a. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan;
 - b. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - c. Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya; atau
 - d. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan 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.
- (4) Bentuk Ganti Kerugian yang dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa uang dalam mata uang rupiah.
- (5) Pelaksanaan penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dalam berita acara penitipan ganti kerugian.

Pasal 87

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dan tidak mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) huruf a, Ganti Kerugian dapat diambil dalam waktu yang dikehendaki oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 88

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) huruf b, Ganti Kerugian dapat diambil oleh Pihak yang Berhak setiap saat Pihak yang Berhak menghendakinya dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 89

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) huruf c, Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan mengenai ketidakberadaan Pihak yang Berhak secara tertulis kepada camat dan lurah/kepala desa atau nama lainnya.
- (2) Dalam hal pihak yang berhak telah diketahui keberadaannya, Pihak yang Berhak mengajukan permohonan kepada pengadilan tempat penitipan Ganti Kerugian dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 90

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sedang menjadi Objek perkara di pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) huruf d angka 1, Ganti Kerugian diambil oleh Pihak yang Berhak setelah putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atau putusan perdamaian (*dading*).

Pasal 91

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah masih dipersengketakan kepemilikannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) huruf d angka 2, pengambilan Ganti Kerugian dilakukan setelah adanya berita acara perdamaian (*dading*).

Pasal 92

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) huruf d angka 3, Ganti Kerugian diambil oleh Pihak yang Berhak setelah adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pengangkatan sita.

Pasal 93

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) huruf d angka 4, Ganti Kerugian dapat diambil di pengadilan negeri setelah adanya surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan persetujuan dari pihak bank.

Pasal 94

Pengambilan Ganti Kerugian yang dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (1), Pihak yang Berhak wajib menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah Kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 95

Dalam hal uang ganti rugi telah dititipkan di pengadilan negeri dan Pihak yang Berhak masih menguasai Objek Pengadaan Tanah, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan pengosongan tanah tersebut kepada pengadilan negeri di wilayah lokasi Pengadaan Tanah.

Bagian Kesembilan Pelepasan Objek Pengadaan Tanah

Pasal 96

- (1) Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam berita acara pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 97

Dalam pelaksanaan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96, Pelaksana Pengadaan Tanah:

- a. menyiapkan surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- b. menarik bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah dari Pihak yang Berhak;
- c. memberikan tanda terima pelepasan; dan
- d. membubuhi tanggal, paraf, dan cap pada sertipikat dan buku tanah bukti kepemilikan yang sudah dilepaskan kepada negara.

Pasal 98

- (1) Dalam pelaksanaan pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (1), penerima Ganti Kerugian atau kuasanya wajib:
 - a. menandatangani surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
 - b. menandatangani berita acara Pelepasan Hak;
 - c. menyerahkan bukti-bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah; dan
 - d. menyerahkan salinan/fotokopi identitas diri atau identitas kuasanya.
- (2) Kuasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan kepada:

- a. seorang dalam hubungan darah ke atas atau ke bawah sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan; atau
- b. seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum.

Pasal 99

Dalam hal pelepasan Objek Pengadaan Tanah merupakan milik atau dikuasai Instansi, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah.

Bagian Kesepuluh Pemutusan Hubungan Hukum antara Pihak yang Berhak Dengan Objek Pengadaan Tanah

Pasal 100

- (1) Objek Pengadaan Tanah yang telah diberikan Ganti Kerugian atau Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri atau yang telah dilaksanakan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah, hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dan tanahnya hapus demi hukum.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya, melakukan pencatatan hapusnya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada buku tanah dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya, dan selanjutnya memberitahukan kepada para pihak terkait.
- (3) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum terdaftar, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan tentang hapusnya hak dan disampaikan kepada lurah/kepala desa atau nama lain, camat dan pejabat yang berwenang yang mengeluarkan surat untuk selanjutnya dicatat dan dicoret dalam buku administrasi kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kecamatan.

Pasal 101

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sedang menjadi Objek perkara di pengadilan dan Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada ketua pengadilan dan pihak-pihak yang berperkara tentang hapusnya hak dan tidak berlakunya alat bukti penguasaan/kepemilikan serta putusannya hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dengan tanahnya.
- (2) Alat bukti penguasaan/kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap berlaku sebagai pembuktian di pengadilan sampai memperoleh putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Pasal 102

- (1) Pihak yang Berhak mengambil Ganti Kerugian yang dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (1) merupakan pihak yang dimenangkan berdasarkan keputusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap.
- (2) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah yang sedang menjadi Objek perkara di pengadilan.

Pasal 103

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah masih dipersengketakan kepemilikannya dan Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada pihak-pihak yang bersengketa tentang hapusnya alat bukti kepemilikan dan putusannya hubungan hukum.
- (2) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud ayat (1), Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah yang masih dipersengketakan.

Pasal 104

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang dan ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada pejabat yang meletakkan sita tentang hapusnya alat bukti kepemilikan dan putusanya hubungan hukum.
- (2) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah yang diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang.

Pasal 105

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri.
- (2) Dalam hal tanah belum bersertipikat dijadikan jaminan di bank, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada lurah/kepala desa atau nama lain atau camat tentang putusanya hubungan hukum dan alat bukti kepemilikan.

Pasal 106

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat:

- a. berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah yang dijadikan jaminan di bank atau pemegang Hak Tanggungan lainnya, dan
- b. pemberitahuan tentang hapusnya hak yang disampaikan kepada pimpinan bank atau pimpinan pemegang Hak Tanggungan lainnya dan yang bersangkutan.

Pasal 107

- (1) Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak ditetapkan berita acara pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf a.
- (2) Pelaksanaan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam berita acara.

Pasal 108

Dalam hal Pihak yang Berhak setelah melalui ketentuan dalam Pasal 106 tidak melepaskan hak atas tanahnya maka:

- a. Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah bagi Pihak yang Berhak;
- b. Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan berita acara mengumumkan hapus dan tidak berlakunya bukti hak sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c. Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf b mencatat hapus dan tidak berlakunya lagi hak atas tanah pada buku tanah, dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya.
- d. dalam hal tanah belum terdaftar, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf b, menyampaikan secara tertulis kepada lurah/kepala desa atau nama lain untuk mencatat hapus dan tidak berlakunya lagi alat bukti hak pada buku-buku administrasi kantor kelurahan/desa atau nama lain yang bersangkutan.

Bagian Kesebelas

Pendokumentasian Peta Bidang, Daftar Nominatif dan Data Administrasi Pengadaan Tanah

Pasal 109

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan dan penyimpanan data Pengadaan Tanah yang meliputi:

- a. peta bidang tanah;
 - b. daftar nominatif; dan
 - c. data administrasi.
- (2) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
- a. dokumen perencanaan Pengadaan Tanah;
 - b. surat pemberitahuan rencana pembangunan;
 - c. data awal Subyek dan Objek;
 - d. undangan dan daftar hadir Konsultasi Publik;
 - e. berita acara kesepakatan Konsultasi Publik;
 - f. surat keberatan;
 - g. rekomendasi Tim Kajian;
 - h. surat gubernur (hasil rekomendasi);
 - i. surat keputusan Penetapan Lokasi pembangunan;
 - j. pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan;
 - k. surat pengajuan Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
 - l. berita acara inventarisasi dan identifikasi;
 - m. peta bidang Objek Pengadaan Tanah dan daftar nominatif;
 - n. pengumuman daftar nominatif;
 - o. Berita Acara Perbaikan dan Verifikasi;
 - p. daftar nominatif yang sudah disahkan;
 - q. dokumen Pengadaan Penilai;
 - r. dokumen hasil penilaian Pengadaan Tanah;
 - s. berita acara penyerahan hasil penilaian;
 - t. undangan dan daftar hadir musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
 - u. berita acara kesepakatan musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
 - v. putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung;
 - w. berita acara pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak;
 - x. alat bukti penguasaan dan pemilikan Objek Pengadaan Tanah;
 - y. surat permohonan penitipan Ganti Kerugian;
 - z. penetapan pengadilan negeri penitipan Ganti Kerugian;
 - aa. berita acara penitipan Ganti Kerugian;
 - bb. berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah; dan
 - cc. dokumentasi dan rekaman.
- (3) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- (4) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disimpan dalam bentuk data elektronik.

Pasal 110

- (1) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 dibuatkan salinan rangkap 2 (dua).
- (2) Asli dan 1 (satu) salinan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah, sedangkan 1 (satu) salinan menjadi dokumen di Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan setempat.

Pasal 111

- (1) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan data Pengadaan Tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Petunjuk teknis tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah diatur oleh Kepala BPN.

BAB V PENYERAHAN HASIL PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu Berita Acara Penyerahan

Pasal 112

- (1) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah disertai data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110, paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah.
- (2) Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa bidang tanah dan dokumen Pengadaan Tanah.
- (3) Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan oleh Instansi yang memerlukan tanah guna pendaftaran/pensertipikatan.
- (4) Pendaftaran/pensertipikatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak penyerahan hasil Pengadaan Tanah.

Bagian Kedua Pelaksanaan Pembangunan

Pasal 113

Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan pembangunan setelah dilakukan penyerahan hasil Pengadaan Tanah oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 114

- (1) Dalam hal keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit, pembangunan untuk Kepentingan Umum dapat langsung dilaksanakan setelah diterbitkan Penetapan Lokasi oleh gubernur.
- (2) Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meskipun terdapat keberatan atau gugatan di pengadilan.
- (3) Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dalam pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Presiden ini.

BAB VI PEMANTAUAN DAN EVALUASI

Pasal 115

BPN melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan hasil Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

BAB VII SUMBER DANA PENGADAAN TANAH

Pasal 116

Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah, dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 117

Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

Pasal 118

- (1) Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penugasan khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penugasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 119

Alokasi dana untuk penyelenggaraan Pengadaan Tanah terdiri dari biaya Ganti Kerugian, biaya operasional, dan biaya pendukung untuk kegiatan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan;
- d. penyerahan hasil;
- e. administrasi dan pengelolaan; dan
- f. sosialisasi.

Pasal 120

- (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.

BAB VII PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

Pasal 121

Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

BAB IX INSENTIF PERPAJAKAN

Pasal 122

- (1) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian atau Instansi yang memperoleh tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat diberikan insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Insentif perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Pihak yang Berhak apabila:
 - a. mendukung penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan
 - b. tidak melakukan gugatan atas putusan Penetapan Lokasi dan atas putusan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian.

BAB X KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 123

- (1) Pada saat Peraturan Presiden ini mulai berlaku, proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Presiden ini diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Peraturan Presiden ini.

- (2) Proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Pengadaan Tanah yang telah dituangkan dalam dokumen perencanaan sampai dengan terlaksananya pelepasan hak dan/atau ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.
- (3) Proses Pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselesaikan paling lama sampai dengan 31 Desember 2014.
- (4) Dalam hal proses pengadaan tanah masih terdapat sisa tanah yang belum selesai sampai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pengadaannya diselesaikan berdasar tahapan sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden ini.

BAB XI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 124

Peraturan Menteri Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (1), Peraturan Menteri Dalam Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2), dan Peraturan Kepala BPN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (2) ditetapkan paling lama 3 (tiga) bulan sejak Peraturan Presiden ini berlaku.

Pasal 125

Pada saat Peraturan Presiden ini mulai berlaku, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 serta peraturan pelaksanaannya, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku kecuali untuk proses Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123.

Pasal 126

Peraturan Presiden ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Presiden ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 7 Agustus 2012
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
ttd.
DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal 8 Agustus 2012
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,
ttd.
AMIR SYAMSUDIN

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2012 NOMOR 156

Salinan sesuai dengan aslinya

