

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan dalam hidup dan kehidupan masyarakat diantaranya sebagai prasarana dalam bidang perindustrian, perumahan, dan jalan¹. Tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Eksistensi kehidupan manusia sangat tergantung kepada lingkungan. Karenanya tanah merupakan faktor pendukung utama dalam kehidupan manusia. Fungsi tanah tidak hanya terbatas pada kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga tempat tumbuh kembang sosial, politik, dan budaya seseorang maupun suatu komunitas masyarakat².

Tanah mempunyai nilai kerakyatan sehingga baik dalam pembuatan kebijakan, pengambilan keputusan maupun penerapan kebijakannya perlu dilakukan dengan cara musyawarah, selain itu tanah juga mempunyai nilai keadilan sosial bagi seluruh rakyat dan memihak pada rakyat. Di Indonesia bidang pertanahan sendiri diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

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

¹ Abdulrahman, *Masalah Hak-Hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia, cet. Ke-2* (bandung:Alumni, 1993), hlm. 1 dalam *Tesis* Wahyu Candra Alam Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang 2010, hlm 12.

² Wianahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara atas Tanah, Tesis*, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia Fakultas Hukum Program Pascasarjana, 1009), hlm, 1.

Salah satunya dengan diselenggarakannya pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum tersebut memerlukan tanah dengan cara pengadaannya dilakukan dengan prinsip yang terkandung dalam Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Hukum Tanah Nasional. Didalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria Pasal 18 memberikan landasan hukum bahwa pengambilan hukum untuk kepentingan umum dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut aturan yang berlaku. Serta dalam Undang – Undang nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mana menyebutkan 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. Pengadaan tanah yang dimaksud disini adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak,³ yaitu pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah⁴.

Ganti rugi sendiri merupakan hak seseorang untuk mendapat pemenuhan atas tuntutan yang berupa imbalan. Ganti rugi yang ditimbulkan oleh Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPerdara. Terkait dengan upaya pembangunan dan cita-cita

³ Pasal 1 Angka 2 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

⁴ *Ibid.*, Pasal 1 Angka 3.

mensejahterakan rakyat, disusunlah suatu peraturan Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Secara sederhana kepentingan umum dapat diartikan sebagai untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas, dan yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Kata “sebagian besar” mempunyai arti tidak semua masyarakat namun dapat dianggap untuk semua masyarakat, walaupun dari sebagian besar itu ada sebagian kecil masyarakat yang tidak bisa menikmati hasil atau manfaat dari fasilitas pembangunan kepentingan umum sendiri. Dengan kata lain kepentingan umum adalah kepentingan yang menyangkut kepentingan negara, bangsa, dan sebagian besar masyarakat.

Adanya Bandara atau Bandar Udara sendiri memiliki peran sebagai simpul dalam jaringan transportasi udara, sebagai titik lokasi Bandar udara yang menjadi pertemuan beberapa jaringan atau rute penerbangan. Selain itu dengan adanya bandara menjadi pintu gerbang kegiatan perekonomian dalam upaya pemerataan pembangunan, pertumbuhan dan stabilitas ekonomi serta kelarasan pembangunan nasional dan pembangunan daerah.

Di Jawa Timur terdapat sekitar 10 (sepuluh) Bandara salah satunya adalah Bandara yang berada di Kabupaten Kediri yang diperkirakan pembangunannya akan selesai pada tahun 2021 dan diharapkan dapat memacu pengembangan

provinsi Jawa Timur serta Negara Kesatuan Republik Indonesia. Skema pembangunan bandara Kediri, dilakukan dengan skema Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) Unsolicited. Di mana PT Surya Dhoho Investama, anak perusahaan Gudang Garam, akan melakukan kerjasama operasional dengan PT Angkasa Pura I sebagai pemegang Badan Usaha Bandar Udara (BUBU). Pembangunan bandara ini diharapkan akan membantu konektivitas wilayah Jawa Timur bagian selatan, serta diharapkan dapat membantu menumbuhkan perekonomian pariwisata, dan keberangkatan haji. Tujuan dari pembangunan bandara ini adalah untuk meningkatkan konektivitas dan memperbaiki disparitas pembangunan, khususnya di Provinsi Jawa Timur bagian Selatan, selain itu bandara juga akan tumbuh menjadi pusat perekonomian baru baik bidang industri, kuliner maupun pariwisata. Bandara ini disiapkan untuk melayani penerbangan internasional.

Dalam Pembangunan Bandara yang ada di Kabupaten Kediri diperkirakan selesai pada tahun 2021. Dalam pelaksanaan pembebasan lahan Bandara Kediri mengacu pada aturan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Dalam Pembangunan Bandara yang ada di Kabupaten Kediri ini di Prakarsai oleh PT. Gudang Garam, dan rencananya, bandara tersebut akan dibangun di Kediri bagian barat dengan luas lahan sekitar 300-400 hektare. Pada 31 Januari 2020 terdapat beberapa warga yang menolak pembebasan lahan yang akan dilaksanakan konsinyasi. Sistem konsinyasi ini menitipkan ganti rugi di pengadilan dari diberlakukannya peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan

Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Salah satu warga terdampak bernama, Rudiyanto mengaku enggan menjual lahannya karena harga yang ditetapkan terlalu murah. Selain itu, proses pembebasan dinilai tidak sesuai dengan sistem *business to business*, menurutnya harga beli lahan masih diatas nilai jual namun harga tersebut tidak cukup untuk membeli tempat tinggal baru. Adapun harga yang diputuskan pemerintah untuk lahan pemukiman sebesar Rp750.000/meter (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah per meter), sementara untuk lahan kosong Rp500.000/meter (lima ratus ribu rupiah per meter). Harga ini turun dari harga jual sebelumnya ketika pembebasan lahan tahap pertama pada tahun 2017 sekitar Rp. 1.000.000/ meter (satu juta permeter). Sementara, proyek Bandara Kediri saat ini sudah masuk dalam Proyek Strategis Nasional (PSN), sehingga harga jual pada pembebasan lahan tahap kedua ini menurun dibandingkan dengan sebelumnya.

Dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum Bandar Udara yang ada di Kabupaten Kediri terdapat problematika dimana masih terdapat ketidaksepakatan terhadap nilai Ganti Kerugian. Ganti Rugi sendiri identik berkonotasi dengan korban, sehingga banyak masyarakat yang merasa bahwa dirinya adalah korban penguasa, dan merasa tidak adanya kesejahteraan dan jaminan hidup lebih baik setelah adanya pelepasan tanah untuk kepentingan umum. Ketidak sepakatan warga terdampak atas pelepasan tanah tersebut atas dasar harapan warga mendapat Ganti Untung dengan harga pasaran tanah yang berlaku. Selain itu nilai ganti rugi yang ditawarkan juga masih terbilang rendah dari harga pasaran. Maka dari itu penulis tertarik untuk

melakukan penelitian dan menyusun dalam bentuk skripsi dengan judul
**“PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI UNTUNG DALAM
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM BANDARA DI KEDIRI JAWA TIMUR.**

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana problematika dalam pengadaan tanah pembangunan Bandara di Kabupaten Kediri berdasarkan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?
2. Bagaimana solusi yang dilakukan dalam pemberian ganti rugi bagi pembangunan untuk kepentingan umum Bandara di Kabupaten Kediri ?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui problematika pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Bandara di Kabupaten Kediri.
2. Untuk mengetahui Upaya Dalam Menyelesaikan Kendala Pemberian Ganti Rugi Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Bandara Di Kabupaten Kediri

1.4 Manfaat Penelitian

Dalam penelitian selain mempunyai tujuan yang jelas juga dapat memberikan manfaat. Manfaat yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah untuk :

a. Manfaat Secara Teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan yang positif, menambah wawasan serta ilmu pengetahuan dan dapat dijadikan sebagai bahan kepustakaan serta bahan referensi hukum bagi yang berminat kajian – kajian Ilmu Hukum.

b. Manfaat Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai saran dan masukan bagi para pihak yang terkait dalam proses pengadaan tanah. Sebagai kontribusi pemikiran dalam rangka perkembangan ilmu hukum khususnya di bidang pengadaan tanah.

1.5 Kajian Pustaka

1.5.1 Tinjauan Umum Hukum Agraria

1.5.1.1 Pengertian Agraria dan Hukum Agraria

Agraria merupakan suatu hal yang berkaitan dengan pembagian, peruntukan, dan kepemilikan atau biasa disamakan dengan pertanahan. Secara umum kata Agraria dalam bahasa latin yakni “*Ager*”, yang artinya tanah atau sebidang tanah, sedangkan “*Agrarius*” yang mempunyai arti sama dengan perladangan, persawahan, pertanian.⁵

Hukum Agraria merupakan serangkaian kaidah dan hubungan yang mengatur hak penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Hukum agrarian mengatur tentang tanah dan distribusinya. Di dalam hukum agrarian meliputi tiga aspek yaitu bumi air dan kekayaan alam yang ada didalamnya.

1.5.1.1 Sumber Hukum Agraria

Sumber Hukum Agraria secara tertulis berupa peraturan perundang – undangan dan sumber hukum. Sumber Hukum tidak tertulis berupa hukum adat. Sumber Hukum secara tertulis meliputi:

1. Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

⁵ Boedi Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*”, hlm 4.

2. Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
3. Peraturan Pelaksana UUPA dan Peraturan Lama Sebelum Berlakunya UUPA.
4. Peraturan – Peraturan bukan pelaksana UUPA yang dikeluarkan sesudah tanggal 24 September 1960. Misalnya Undang – Undang 51/Prp/1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya.
5. Peraturan – peraturan lama yang untuk sementara masih berlaku.

1.5.2 Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

1.5.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak memiliki pengertian “kewenangan”, kekuasaan untuk berbuat sesuatu. Ada empat unsur yang harus terpenuhi dalam membahas mengenai hak yaitu subjek hak, objek dari hak hubungan hukum yang menyebabkan terjadinya adanya suatu hak tersebut yang menyebabkan pihak lain terikat suatu kewajiban dan perlindungan hukum. Menurut Van Apeldoorn, hak mempunyai arti sebagai suatu kekuasaan yang teratur oleh hukum yang berdasarkan kesusilaan, tetapi kekuasaan semata – mata bukanlah hak⁶. Hak atas

⁶ Van Apeldoorn, L.J., terjemahan Oetarid Sadino, 1980, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal 99.

tanah ialah suatu wewenang untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya tersebut. Pengertian hak atas tanah sendiri mencakup tiga aspek, yaitu *Aspek Yuridis*, yaitu penguasaan tanah yang didasarkan pada landasan hak yang dilindungi secara hukum, serta kewenangan kepada pemegang hak untuk dapat menguasai secara fisik bidang tanah. *Aspek Perdata*, ialah beralihnya hak yuridis terhadap penguasaan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perikatan atau perjanjian. *Aspek Publik*, yaitu hak menguasai tanah yang tidak terlepas dari kepentingan bangsa dan negara.

Dalam pasal 6 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial⁷, yang meliputi kepentingan negara, peribadatan, masyarakat, serta keperluan mengembangkan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan, industri, dan sebagainya. Dalam memegang hak atas tanah, pemegang hak atas tanah memiliki wewenang untuk menggunakan tanahnya. Kewenangan yang menjadi obyek hak atas tanah, meliputi, permukaan dan tubuh bumi, air, ruang yang ada di atasnya dalam batas – batas tertentu.

⁷ Pasal 6, Undang – Undang Nomor 60 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

1.5.2.2 Subjek Hukum Pemegang Hak Atas Tanah

Subjek hukum hak atas tanah atau lazim disebut dengan subjek hak yaitu pihak yang ditunjuk sebagai pemegang hak atas tanah⁸. Subjek hukum adalah segala sesuatu yang menurut hukum berhak/berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, dihadapan hukum ia memiliki hak dan kewajiban, dan menurut hukum ia berwenang untuk bertindak menjadi pendukung hak⁹. Dalam hal pertanahan, perbuatan hukum pendaftaran tanah maupun pendaftaran hak atas tanah menyangkut segi hak keperdataan seseorang. Hak keperdataan merupakan suatu hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi serta dihormati keberadaannya. Perbuatan hukum pertanahan sendiri lebih mengarah pada hak keperdataan bagi pemegang hak.

Subjek dari Hak Milik Atas Tanah sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) Undang – Undang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Dasar Agraria yang menyatakan Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Dan badan-badan hukum yang ditetapkan Pemerintah dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya. Menjadi dari suatu hak tersebut haruslah cakap hukum, seperti harus berusia 21 tahun (atau yang dibawah 21 tahun dan telah menikah), dibuktikan dengan identitas.

⁸ Maria, Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hlm 128

⁹ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, halaman 227-228.

1.5.3 Tinjauan Umum Pengadaan Tanah

1.5.3.1 Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak¹⁰. Menurut Sumardjono pengertian pengadaan tanah, yaitu: “Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum”¹¹. Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak untuk tanah tersebut¹². Obyek pengadaan tanah ialah Tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan dan tanaman, benda lain yang berkaitan dengan tanah.

1.5.3.2 Dasar Hukum

Landasan hukum dalam pengaturan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Indonesia diatur dalam :

- a) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

¹⁰ Pasal 1 Angka 2, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

¹¹ Maria S.W Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, PT Kompas, Jakarta, 2009, hlm 280.

¹² Pasal 1 Angka 1 Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

- b) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- c) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

1.5.3.3 Asas Pengadaan Tanah

Terdapat beberapa Asas dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum antara lain yaitu :

- a. Kemanusiaan, yaitu asas dimana dalam pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga Negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- b. Keadilan, yaitu dalam pengadaan tanah harus memberikan jaminan penggantian yang layak kepada para Pihak yang sehingga kedepannya dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

- c. Kemanfaatan, yaitu asas dimana hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan Negara.
- d. Kepastian, yaitu asas dimana dalam pengadaan tanah harus bisa 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. Keterbukaan, yaitu asas dimana dalam pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan tanah.
- f. Kesepakatan, yaitu asas dimana dalam proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
- g. Keikutsertaan, yaitu asas dimana dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.
- h. Kesejahteraan, yaitu asas dimana dalam pengadaan tanah dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

- i. Keberlanjutan yaitu asas dimana dalam kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
- j. Keselarasan, yaitu asas dimana dalam pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

1.5.3.4 Tujuan Pengadaan Tanah

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum memiliki tujuan sesuai dengan Pasal 3 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan, bahwa;

“Tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, Negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.”¹³

Selain adanya tujuan yang positif dengan adanya Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, berdasarkan Pasal 10 Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 ruang lingkup dari kepentingan umum yang dimaksud ialah :

1. Pertahanan dan keamanan Nasional;
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;

¹³ Pasal 3, Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

3. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
4. Pelabuhan, Bandar udara, dan terminal;
5. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan dan distribusi tenaga listrik;
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
8. Tempat pembuangan dan pengelolaan sampah;
9. Rumah sakit pemerintah/pemerintah daerah;
10. Fasilitas keselamatan umum;
11. Tempat pemakaman umum pemerintah/pemerintah daerah;
12. Fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau publik;
13. Cagar alam dan cagar budaya;
14. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa;
15. Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
16. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/pemerintah daerah;
17. Prasarana olah raga pemerintah/pemerintah daerah; dan
18. Pasar umum dan lapangan parkir.

1.5.3.5 Pokok – Pokok Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah memuat prinsip dasar sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, prinsip tersebut antara lain:

1. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum dan menjamin tersedianya pendanaan untuk kepentingan umum.
2. Pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah diberikannya ganti rugi.
3. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh pemerintah.
4. 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.
5. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan.
6. Pihak yang berhak dan pihak yang menguasai objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum wajib mematuhi ketentuan dalam undang-undang ini.

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

1.5.3.6 Penyelenggara Pengadaan Tanah

Penyelenggara Pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak lain ialah oleh Pemerintah, sesuai dengan Pasal 6 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012¹⁴. Berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, dan sumber daya manusia, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional juga dapat mendelegasikan kewenangannya dan menugaskan Kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota sebagai ketua pelaksana Pengadaan Tanah¹⁵. Unsur anggota pelaksana dalam pengadaan tanah diantaranya ialah :

1. Pejabat yang membidangi urusan pengadaan tanah
2. Kepala kantor pertanahan tempat lokasi Pengadaan Tanah
3. Pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan
4. Camat pada lokasi Pengadaan tanah
5. Lurah/kepala desa pada lokasi pengadaan tanah.

¹⁴ Rahmat Ramadhani, *Dasar – Dasar Hukum Agraria*, Medan, Pustaka Prima, 2019, hlm 188

¹⁵ Pasal 50 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

1.5.3.7 Tahapan penyelenggaraan Pengadaan Tanah

Tahapan penyelenggaraan Pengadaan Tanah sesuai dengan Pasal 13 Undang – Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui empat tahapan, yaitu :

1. Tahap Perencanaan

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan atas rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan, yang dibuat dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan, yang ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada pemerintah provinsi daerah. Perencanaan tersebut memuat beberapa hal antara lain :

- 1) Maksud dan tujuan rencana pembangunan
- 2) Kesesuaian dengan RT, RW, dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah
- 3) Letak tanah
- 4) Luas tanah yang dibutuhkan
- 5) Gambaran umum status tanah
- 6) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah
- 7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan
- 8) Rencana anggaran

2. Tahap Persiapan

Tahapan Persiapan Pengadaan Tanah sesuai dengan Pasal 16 Undang – Undang nomor 2 tahun 2012, antara lain :

1. Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah melaksanakan; pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan, dan konsultasi Publik rencana pembangunan.
2. Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana yang dimaksud disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, baik langsung maupun tidak langsung.
3. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.
4. Pendataan awal dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan.
5. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan.
6. Konsultasi publik rencana pembangunan dimaksudkan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Konsultasi publik dilakukan 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 surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak atas lokasi rencana pembangunan. Kesepakatan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan tersebut instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu 14 hari kerja sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh instansi yang memerlukan tanah.

7. Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 hari kerja. Apabila sampai dengan jangka waktu 60 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 hari kerja.
8. Apabila dalam konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada gubernur setempat. Gubernur membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan. Tim ini bertugas melakukan inventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan; melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan

membuat rekomendasi mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan.

9. Dalam hal ditolaknya keberatan atas rencana pembangunan gubernur menetapkan lokasi pembangunan. Dalam hal diterimanya keberatan atas rencana lokasi pembangunan gubernur memberitahukan kepada instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.
10. Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan terdapat keberatan, pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi. PTUN memutus diterima atau ditolaknya gugatan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya gugatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam waktu paling lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia . Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 3 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 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 tahun.

11. Dalam hal jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum tidak terpenuhi, penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.
12. Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Tahap pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan Pasal 27 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012, antara lain :

- a. Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan, yang meliputi :
 1. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah
 2. Penilaian ganti kerugian
 3. Musyawarah penetapan ganti kerugian
 4. Pemberian ganti kerugian
 5. Pelepasan tanah instansi

b. Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah dengan melalui lembaga pertanahan, melalui pemberian ganti kerugian.

4. Inventarisasi Dan Identifikasi Penguasaan Pemilikan, Penggunaan Serta Pemanfaatan Tanah

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan tanah berdasarkan Pasal 28 Undang – Undang no 2 Tahun 2012 meliputi; pengukuran dan pemetaan bidang perbidang tanah serta pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah . Dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 hari kerja.

Hasil kegiatan ini wajib diumumkan dikantor desa/kelurahan, kantor camat, dan tempat pengadaan tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 hari kerja. Hasil kegiatan ini wajib diumumkan secara bertahap, atau keseluruhan.

Pengumuman hasil kegiatan ini meliputi subjek hak, luas, letak dan peta bidang tanah objek pengadaan tanah. Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada lembaga pertanahan dalam waktu paling lama 14 hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi. Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi, dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam waktu paling lama 14 hari kerja terhitung sejak diterimanya

pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi. Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh lembaga pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

5. Penilaian Ganti Kerugian

Penilaian ganti kerugian berdasarkan Pasal 31 Undang – Undang No 2 Tahun 2012 ditentukan oleh lembaga pertanahan. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh tim penilai dilakukan terhadap bidang perbidang tanah, meliputi:

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

Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan kegunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

6. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Berdasarkan Pasal 37 Undang – Undang No 2 Tahun 2012 Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang

berhak dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari tim penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian.

Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.

Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dalam waktu paling lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Keputusan pengadilan negeri/ Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan, atas nama hukum

pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian.

7. Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian ganti kerugian berdasarkan Pasal 39 Undang – Undang No 2 tahun 2021 diberikan langsung kepada yang berhak, ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan Negeri/Mahkamah Agung. Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib:

- Melakukan pelepasan hak;
- Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat. Penitipan ganti kerugian ini juga dilakukan terhadap:

1. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya;
2. 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 bank.

Pada saat 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 hanya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

8. Pelepasan Tanah Instansi

Pada Pasal 45 Undang – Undang No 2 Tahun 2012 Pelepasan Obyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang mengatur pengelolaan barang milik negara / daerah. Pelepasan Obyek Pengadaan Tanah yang tidak dapat diberikan ganti kerugian antara lain :

1. Objek pengadaan tanah yang telah berdiri bangunan aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintah;
2. Objek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai oleh badan hukum usaha milik negara/badan usaha milik daerah;
3. Objek pengadaan tanah kas desa. Pemberian ganti kerugian pada tanah khas desa diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan relokasi.

9. Tahap Penyerahan Hasil

Berdasarkan Pasal 48 dan Pasal 49 Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tahapan Penyerahan Hasil pengadaan tanah antara lain meliputi;

1. Lembaga Pertanahan (BPN) menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:
 - a. Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan; dan/atau
 - b. Pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana bilamana terjadi penolakan dari pihak yang berhak atas penetapan ganti kerugian.
2. Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil Pengadaan Tanah.
3. 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.
4. Sebelum penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud di atas, terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak.

5. Dalam hal terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan Pengadaan Tanah, Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan dalam keadaan mendesak sebagaimana dimaksud di atas.

1.5.4 Tinjauan Umum Ganti Rugi

1.5.4.1 Pengertian Ganti Rugi

Dalam hukum perdata ganti rugi dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh Perbuatan Melawan Hukum¹⁶. Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya¹⁷. Selain ganti rugi yang timbul karena wanprestasi, kerugian juga dapat ditimbulkan karena suatu Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menyatakan “tiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Serta

¹⁶ M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Pertama, Jakarta: Pradnya Paramita, 1979. hlm. 11.

¹⁷ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan Pertama, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014, hlm 223.

ketentuan tertuang dalam pasal 1366 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menyatakan “setiap orang bertanggung jawab, tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati – hatinya”

Ganti rugi dalam lapangan hukum perdata merupakan suatu pemberian prestasi yang setimpal akibat suatu perbuatan yang menyebabkan kerugian diderita oleh suatu pihak yang melakukan kesepakatan. Dalam Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 Ayat (10) menyebutkan bahwa pengertian ganti rugi ialah :

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

Bila ditinjau secara mendalam, kerugian adalah suatu pengertian yang relatif, yang bertumpu pada suatu perbandingan antara dua keadaan. Kerugian adalah selisih antara keadaan yang timbul sebagai akibat pelanggaran norma tersebut tidak terjadi. Sehingga dalam hal ini kerugian adalah situasi dimana berkurangnya harta kekayaan salah satu pihak yang ditimbulkan dari suatu perikatan (baik melalui perjanjian maupun undang – undang) dikarenakan pelanggaran norma oleh pihak lain.

1.5.4.2 Syarat – Syarat Materil Yang Harus Dipenuhi Untuk Menuntut Ganti Rugi

Syarat menuntut ganti rugi dalam lingkup perbuatan melawan hukum ialah :

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan atau kealpaan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban orang atau bertentangan dengan kesusilaan maupun sikap hati-hati yang harus diindahkan.

2. Adanya kesalahan

Istilah kesalahan juga digunakan dalam arti kealpaan sebagai lawan dari kesengajaan. Pengertian kesalahan mencakup dua pengertian yakni terdiri dari kealpaan dan kesengajaan.

3. Adanya Kerugian

Dalam penentuan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum dapat diterapkan ketentuan-ketentuan yang sama dengan ketentuan ganti rugi dalam wanprestasi.

4. Adanya Hubungan Kausal

Ajaran kausalitas dalam hubungan perdata untuk meneliti adakah hubungan kausa antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan untuk dipertanggungjawabkan.

1.5.4.3 Asas – Asas Ganti Rugi

Berkaitan dengan ganti rugi harus memenuhi asas hukum umum sebagai berikut :

a. Asas Kepantasan Hukum

Asas Kepantasan Hukum bersandar pada sebuah kebenaran dan keadilan. Perbuatan yang dilakukan berdasarkan ada tidaknya unsur suatu kepantasan hukum, akan menentukan juga ada tidaknya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemerintah.

b. Asas Kesamaan Kedudukan Dalam Hukum

Pada asas ini bersumber pada Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) UUD 1945 Amandemen ke-4 yang berisikan adanya konsekuensi antara hak dan kewajiban. Asas ini mengimplementasikan dua ukuran penguji yaitu ukuran memberi keputusan terhadap kebijaksanaan pemerintah dan ukuran untuk menentukan kebijaksanaan yang menjadi dasar keputusan. Tujuannya untuk mencapai tujuan hukum berupa keadilan kepastian hukum dan kemanfaatan bagi masyarakat.

c. Asas Musyawarah

Manusia pada dasarnya memiliki pikiran, kehendak dan kemampuan serta kecakapan bertindak oleh karena itu diperlukan sebuah musyawarah agar tercapainya sebuah rasa keadilan.

d. Asas Kekuasaan Negara Atas Tanah

Makna penguasaan Negara adalah kewenangan Negara untuk mengatur (*regelend*), mengurus (*bestuuren*), dan mengawasi (*tozichhouden*). Substansi dari penguasaan Negara adalah dibalik hak, kekuasaan atau kewenangan yang diberikan kepada negara terkandung kewajiban menggunakan dan memanfaatkan tanah sebagai sumber daya ekonomi bagi sebesar – besar kemakmuran rakyat.

e. Asas Pemerintah Yang Baik

Negara mempunyai kewenangan untuk mengatur, menyelenggarakan, dan menentukan penggunaan tanah. Kewenangan ini dituntut untuk dilaksanakan secara pantas dalam menjalankan kekuasaan atau wewenangnya dituntut melakukan menurut asas-asas hukum umum. Adanya asas pemerintahan yang baik untuk memenuhi kepentingan umum.

f. Asas Kepentingan Umum dan Paksaan

Sifat publik dari pengaturan penggunaan hak atas tanah memberi wewenang kepada Negara untuk mengatur, menyelenggarakan, dan menentukan penggunaan tanah.

1.5.4.4 Ganti Rugi Yang Timbul Akibat Perbuatan Melawan Hukum.

Ganti dalam hukum perdata selain timbul dikarenakan wanprestasi juga dapat timbul karena adanya Perbuatan Melawan Hukum. Dalam

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen sebagai berikut: ¹⁸

1. Biaya
2. Rugi
3. Bunga

Selanjutnya dalam literature dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:¹⁹

1. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian ini ialah model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian Ganti rugi ekspektasi.
2. Ganti rugi dalam bentuk ekspektasi ialah bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (di masa yang akan datang), seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. jadi, dalam hal ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya.
3. Pergantian biaya ialah ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus

¹⁸ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan Pertama , Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm 223.

¹⁹ *Ibid.*, hlm 224-228

dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi.

4. Restitusi ialah suatu model ganti rugi yang menempatkan perjanjian pada posisi seakan tidak ada terjadi perjanjian. Namun harus dilakukan mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya.

5. Quantum meruit.

Adalah model ganti rugi yang mirip dengan restitusi, yang beda ialah nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang diterima

Kerugian yang timbul karena Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPerdara. Dalam Pasal 1365 yang menjelaskan "tiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" serta Pasal 1366 "setiap orang bertanggung jawab, tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk

kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati hatianya”.

1.5.4.5 Pemberian Ganti Rugi Pada Pengadaan Tanah

Pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah dilakukan dalam waktu paling lama tujuh hari sejak ditetapkannya bentuk ganti kerugian oleh Panitia Pengadaan Tanah. Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang berhak berdasarkan penilaian oleh Panitia Pengadaan Tanah yang diserahkan langsung kepada Pihak yang berhak atas Ganti Kerugian tersebut. Dalam hal pihak yang berhak jika berhalangan dapat memberikan surat kuasa kepada pihak lain. Penerima kuasa 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 tanah
- h. Pemilik bangunan, tanaman, benda lain yang berkaitan

Pada dasarnya pemberian Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah. Untuk hak bangunan atau hak pakai yang berada diatas tanah yang bukan miliknya, pemberian ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah. Sedangkan ganti rugi

terhadap tanahnya diberikan kepada pemegang hak atas atau hak pengelolaan. Ganti Kerugian atas hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, pemukiman kembali atau bentuk lain yang disetujui. Serta pihak yang menguasai tanah negara yang diberikan Ganti Kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan ketentuan Undang – Undang.

1.6 Metodologi Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian yuridis empiris atau biasa disebut dengan penelitian hukum sosiologis atau juga disebut dengan penelitian lapangan. Penelitian hukum bertujuan untuk menemukan proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum dalam masyarakat yang meneliti hubungan antara hukum dengan lembaga sosial lainnya dengan menggunakan teknik penelitian ilmu sosial²⁰.

Penelitian hukum ini mengkaji tentang sebuah pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bandara di kediri jawa timur yang difokuskan pada teori mekanisme pemberian ganti rugi menurut Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanha Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum . serta apa saja kendala pemberian ganti rugi dan bagaimana upaya penyelesaiannya.

²⁰ Masruhan, *Metode Penelitian Hukum*, Surabaya: Hilal Pustaka, 2013, hlm. 128.

Penggunaan metode empiris dalam penelitian skripsi ini, yaitu hasil dari pengumpulan dan penemuan data serta informasi melalui studi lapangan di Desa Grogol Kabupaten Kediri Jawa Timur.

1.6.2 Sumber Data

Dalam jenis penelitian hukum empiris ini pengolahan dan analisis data pada dasarnya tergantung pada jenis datanya, dalam penelitian hukum empiris data yang dipergunakan adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat. Sumber data dalam penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti²¹. Bahan hukum sekunder adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi²². Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum premier adalah bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang – undangan, yurisprudensi atau keputusan pengadilan.²³ Bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari:

²¹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm.105.

²² Peter Mahmud Marzuki. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana. 2017. hlm. 182

²³ Mukti Fajar, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka pelajar,2010. Hlm 157.

1. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer)
 2. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
 3. Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
 4. Peraturan lain yang mendukung
2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi, buku-buku teks, kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan²⁴. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum premier.²⁵

Bahan hukum sekunder tersebut dapat berupa :

- a) Buku – buku yang berkaitan dengan permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis, dan disertai hukum.
 - b) Kamus – Kamus Hukum
 - c) Jurnal – Jurnal Hukum
 - d) Komentar – Komentar atas putusan hakim
3. Bahan Hukum Tersier

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *op.ci*, .hlm.181

²⁵ *Ibid*, hlm 158.

Bahan hukum tersier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer maupun sekunder yang berasal dari kamus, majalah, dan sebagainya.

1.6.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan :

1. Wawancara

Wawancara merupakan suatu proses komunikasi dan interaksi yang dilakukan oleh pihak pewawancara dan pihak narasumber untuk memperoleh informasi yang lengkap. Wawancara dilakukan dengan tanya jawab kepada pihak – pihak yang terkait atau turut andil dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi pembangunan untuk kepentingan umum Bandara di Kabupaten Kediri antara lain dengan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kediri, masyarakat atau warga yang terdampak dalam proses pengadaan tanah yang telah melepaskan tanahnya, warga terdampak dalam proses pengadaan tanah yang masih bertahan dan enggan melepaskan tanahnya, Kepala Desa Grogol, serta instansi terkait.

2. Observasi

Observasi yang dilakukan dengan mengunjungi langsung ke tempat penelitian. Dalam penelitian ini dilakukan observasi guna mendapatkan

informasi mengenai pelaksanaan pemberian ganti rugi bagi pembangunan untuk kepentingan umum Bandar Udara di Kabupaten Kediri

3. Studi Pustaka / Dokumen

Studi Kepustakaan yakni studi tentang sumber – sumber yang digunakan dalam penelitian sejenis dokumen yang digunakan untuk mencari data-data mengenai hal atau variable yang berupa catatan, transkrip, buku, majalah, dan hal-hal yang menunjang penelitian.²⁶

1.6.4 Metode Analisis Data

Dalam analisis dan penelitian ini pendekatan yang digunakan ialah pendekatan kuantitatif dengan mengumpulkan semua data yang ada dilapangan , baik data primer maupun data sekunder. Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis yaitu dengan mendiskripsikan, menganalisa serta memaparkan semua data baik berupa data primer dan data sekuder, yang diperoleh dari studi lapangan yang selanjutnya dijadikan sebuah kesimpulan untuk menjawab permasalahan.

1.6.5 Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini, penulis melakukan penelitian pada lokasi yang terdampak pengadaan tanah

²⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rhineka Cipta, 1998, hlm 19.

yang digunakan untuk pembangunan bandara di Kabupaten Kediri yaitu khususnya di Kecamatan Grogol, Tarokan dan Banyakan Kabupaten serta di serta diberbagai ruang baca dan perpustakaan baik didalam maupun diluar fakultas hukum, perpustakaan universitas dan di luar universitas lain, dana perpustakaan daerah.

1.6.6 Waktu Penelitian

Waktu penelitian dilakukan kurang lebih 4 bulan, dimulai dari bulan Januari 2021 sampai bulan April 2021. Penelitian ini mulai dilaksanakan pada minggu pertama Januari 2020 sampai dengan minggu terakhir Januari 2021. Jangn waktu ini sudah mencangkup tahap persiapan penelitian yakni pendaftaran skripsi, pengajuan judul (pra proposal), acc judul, permohonan surat ke Instansi, pencarian data, bimbingan penelitian, penulisan penelitian, pendaftaran skripsi, ujian lisan sampai dengan pengumpulan hasil akhir skripsi.

1.6.7 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah proposal skripsi ini, maka kerangka dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Proposal skripsi dengan judul **PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI UNTUNG DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM BANDARA DI KEDIRI JAWA TIMUR** yang didalam pembahasannya disusun menurut uraian sebagai berikut:

Bab pertama, adalah sebagai bab pendahuluan, pada bab ini dibagi menjadi enam sub bab pembahasan pertama yang menguraikan mengenai latar belakang penulis melakukan penelitian, sub bab kedua adalah rumusan masalah berdasarkan pada apa yang telah diuraikan dalam latar belakang, sub bab ketiga adalah tujuan dari penulis melakukan penelitian ini, sub bab keempat yaitu manfaat dari penulisan penelitian ini, sub bab kelima adalah kajian pustaka, sub bab keenam adalah metode penelitian hukum yang di dalamnya menggunakan metode yuridis empiris atau biasa disebut dengan penelitian lapangan. Pendahuluan ini merupakan dasar pijakan untuk melangkah ke bab selanjutnya, pendahuluan ini ditulis dengan maksud sebagai pengantar untuk mempermudah pembaca agar mengerti garis besar masalah dalam proposal skripsi ini.

Bab Kedua, membahas pelaksanaan pemberian ganti rugi menurut Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Bab ini terbagi menjadi dua sub, sub bab pertama mengenai mekanisme pemberian ganti rugi berdasarkan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sub bab kedua membahas mengenai pelaksanaan serta problematika dalam pemberian ganti rugi berdasarkan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Bandara di Kabupaten Kediri.

Bab *Ketiga*, membahas mengenai kendala yang dihadapi dalam proses pemberian ganti rugi bagi kepentingan umum untuk pembangunan kepentingan umum Bandar Udara di Kabupaten Kediri serta analisis solusi dan upaya penyelesaian kendala dalam proses pemberian ganti rugi bagi kepentingan umum untuk pembangunan kepentingan umum Bandar Udara di Kabupaten Kediri.

Bab *Keempat*, bab ini merupakan bagian akhir penulisan dari hasil penelitian yang menjelaskan secara garis besar atau kesimpulan akhir mengenai pokok-pokok permasalahan yang dibahas pada bab-bab sebelumnya oleh peneliti. Dan serta mengemukakan saran dan pendapat dari penelitian yang telah ditulis. Bab akhir ini merupakan bab penutup dari permasalahan yang dibahas peneliti.