

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah sebagai suatu tubuh fisik merupakan tempat tinggal dan tempat kerja masyarakat serta merupakan aset nasional yang sangat diperlukan oleh masyarakat baik perorangan, perusahaan maupun pemerintah untuk pembangunan negara. Oleh karena itu, negara mempunyai arti dan peran yang besar dalam kehidupan dan penghidupan masyarakat, karena sebagian besar kehidupan masyarakat bergantung pada negara.¹ Kewajiban dikelola dengan baik saat ini dan di masa depan terkait persoalan pertanahan berkaitan dengan hak-hak dasar masyarakat. Selain mempunyai nilai ekonomi, tanah juga mempunyai peranan sosial sehingga kepentingan pribadi negara dikorbankan demi kepentingan umum. Caranya dengan melepaskan hak atas tanah dengan menerima ganti rugi tidak hanya dalam bentuk uang tetapi dalam bentuk tanah atau sumber daya lainnya.

Konstitusi Indonesia menegaskan bahwa tanah juga hak asasi manusia yang mendasar karena kepemilikan atas tanah adalah hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum internasional dan nasional. Jaminan tersebut dipenuhi dengan terbitnya UU No. 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan Kovenan

¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia Di dalam Praktik dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Yogyakarta : Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Bulak Sumur, 1977, hlm 6.

Internasional Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya (*International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*).²

Terkait dengan tanah, Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa meskipun manusia dan tanah merupakan pemilik tetap, namun bukan berarti pemilik dapat menggunakan haknya sesuka hatinya dan mengabaikan kepentingan orang lain apabila memperoleh tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum, maka hak pemilik tanah atas tanah itu dapat dicabut karena fungsi sosialnya.³ Tanah memegang peranan penting sebagai modal pembangunan, artinya tanah dapat menjadi modal pembangunan yang dapat memperlancar upaya pengerahan modal pembangunan dan meningkatkan kemampuan menyediakan alat yang menentukan keberhasilan program pembangunan. Struktur negara, khususnya pembangunan fisik, memerlukan wilayah yaitu tanah. Lahan yang dimaksud bisa berupa tanah milik negara atau milik pribadi. Kita membutuhkan tanah sebagai alat dasar pembangunan, tetangga kita membutuhkan tanah untuk hidup dan mencari uang, ini adalah perjuangan melawan kebutuhan pembangunan, namun kita harus mengembangkan infrastruktur yang dirasakan oleh tetangga kita. Tren pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat, banyak tanah-tanah rakyat yang dibebaskan oleh pemerintah dan swasta untuk kepentingan umum, seperti perluasan jalan atau pembangunan jalan tol, atau murni untuk tujuan komersial.

² Maria S. W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2008, hlm. 7.

³ Bernand Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011, hlm. 3.

Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang hendaknya diketahui dan dimanfaatkan oleh pemerintah sebesar-besarnya untuk kepentingan warga negara. Mengenai pengembangan bidang tanah kota dilakukan melalui proses perolehan tanah dengan pelepasan atau pengalihan hak yang bersangkutan berlandas pasal 2 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum.⁴ Di samping itu, pelaksanaan pengadaan tanah, atas hak menguasai negara diatur dalam Pasal 2 ayat 1 UUPA Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 dan segala objek yang berhubungan dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara yang merupakan organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Istilah pengadaan tanah secara substansial lebih luas daripada hanya yang dimaksud pengadaan tanah.⁵ Pasal 6 dalam undang – undang pokok agraria menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai peranan sosial, menurut Pasal 6 peranan sosial hak atas tanah mempunyai ketentuan prioritas tertentu sebagai bagian tersendiri dari bidang tanah dan bukan digunakan untuk kepentingan orang perseorangan atau kelompok. tidak bertentangan dengan kepentingan masyarakat pemilik demi tercapainya keseimbangan, kesejahteraan, kemasyarakatan, dan kesejahteraan bagi perseorangan pemilik tanah. Pasal 18

⁴ Lestari Putri, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila, *Jurnal Hukum*, 2020 Vol. 1 No. 2

⁵ Yudhi Setiawan, *Instrumen Hukum*

Campuran dalam Konsolidasi Tanah, Jakarta: Raja Grafindo Persada 2009, hlm 2.

menyatakan bahwa “Hak atas tanah dapat dirampas demi kepentingan bangsa dan negara, serta demi kepentingan masyarakat dan menurut tata cara yang telah ditetapkan untuk memberikan ganti rugi yang adil kepada masyarakat.” Undang-undang no. 2 Tentang pembelian sebidang tanah untuk pembangunan negara sejak tahun 2012. Undang-undang mengatur tata cara perolehan sebidang tanah, Pasal 16 UU Nomor 16 menyatakan ada beberapa langkah yang harus dilakukan. 2 Tahun 2012 yaitu Mengkomunikasikan skema perencanaan, mengumpulkan informasi awal mengenai arah perencanaan dan berkonsultasi dengan masyarakat mengenai skema perencanaan. Tidak ada Vidhina. 2 Tahun 2012 Ditentukan Pasal 2. Menurut Pasal 1, pembelian tanah adalah penyerahan tanah kepada pemilik yang sah dengan imbalan yang layak dan adil. Peraturan Presiden No. 148 Tahun 2015 Tentang Pemberlakuan Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Pembelian Sebidang Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pihak yang berhak menentukan kerugian dengan menentukan tempat dan waktu pelaksanaannya.

Ponorogo merupakan sebuah kabupaten di provinsi Jawa Timur kebanyakan dari mereka tinggal di pedesaan dan bekerja di bidang pertanian. Namun, ada masalah dengan sistem pasokan air. Kawasan pertanian rawan kekeringan pada musim kemarau dan banjir pada musim hujan. Oleh karena itu, para petani mengalami kerugian akibat gagal panen. Selain lahan pertanian, banyak bangunan tempat tinggal dan tempat umum warga juga terdampak banjir.

Oleh karena itu, penting untuk mengelola sumber daya air agar dapat mencapai hasil yang baik. Pemerintah Daerah Ponorogo melalui Kementerian Pekerjaan Umum, Kementerian ATR/BPN, Kementerian Perumahan Rakyat, Direktur Sumber Daya Air, Direktur Balai Sungai Bengwan Solo memberikan solusi mitigasi banjir dan kekeringan dengan membangun Bendungan Bendo, Ponorogo. Pembangunan Waduk Bendo merupakan bagian dari pengembangan wilayah tempat Bupati Ponorogo berupaya mengembangkan sumber daya air, penyediaan air untuk irigasi, penyediaan air domestik dan industri serta memenuhi berbagai kebutuhan masyarakat seperti banjir, pengelolaan air dan pariwisata. Sehubungan dengan pembangunan Waduk Bendo, Pemerintah Negara Bagian Ponorogo bersama Kementerian ATR/BPN telah membentuk gugus tugas proses pembebasan lahan pembangunan Waduk Bendo. 19 Tahun 2021 yang mencakup seluruh aspek pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Bendo di Kabupaten Ponorogo.

Sehingga berdasarkan latar belakang diatas, penulis sangat antusias untuk melakukan sebuah penelitian berjudul: ***“PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH WADUK BENDO DI KECAMATAN SAWOO KABUPATEN PONOROGO”***

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan rangkaian deskripsi latar belakang, maka penulis menciptakan sejumlah rumusan masalah untuk diungkap dalam proses penelitian, rumusan masalah tersebut antara lain:

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah Waduk Bendo di Kecamatan Sawoo Kabupaten Ponorogo?
2. Apa saja hambatan dalam pemberian ganti kerugian untuk pengadaan tanah Waduk Bendo di Kecamatan Sawoo Kabupaten Ponorogo?

1.3 Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan permasalahan tersebut di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk memahami elemen - elemen yang mempengaruhi pelaksanaan penerusan uang terkait penukaran tanah dalam pengadaan tanah Waduk Bendo di Kecamatan Sawoo Kabupaten Ponorogo
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya-upaya meminimalisir hambatan dalam pemberian ganti kerugian untuk pengadaan tanah.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah, dan tujuan penelitian yang telah dikemukakan sebelumnya, maka manfaat penelitian yang diharapkan melalui penelitian ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Manfaat Secara Teoritis
 - a. Hasil observasi dapat bersumbangsih manfaat bagi civitas akademika fakultas hukum universitas pembangunan nasional “veteran” jawa timur dalam program studi hukum, yaitu sebagai salah satu sumber wawasan dan refrensi mengenai pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah waduk bendo di Kecamatan Sawoo Kabupaten Ponorogo dari perspektif hukum perdata.

- b. Untuk mendalami dan mempraktikkan teori yang telah penulis peroleh selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.

2. Manfaat Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan kajian, referensi hukum, maupun masukan bagi praktisi hukum, pejabat yang berwenang, dan para pihak yang terkait dalam membentuk dan mengkaji kebijakan hukum yang berlandaskan asas kepastian hukum sebagai bentuk penanggulangan residivis anak pelaku tindak pidana ditinjau dari perspektif peraturan perundang – undangan yang mengarah keperdataan.

3. Manfaat Secara Akademis

Untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan studi Strata Satu dalam program studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur selanjutnya hasil penelitian ini diharapkan menambah wawasan serta pengetahuan di bidang Hukum, khususnya pengetahuan terkait pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah waduk bendo di kecamatan sawoo kabupaten ponorogo dalam perspektif hukum perdata.

1.5 Keaslian Penelitian

No.	Nama Penulis, Judul, Tahun	Rumusan Masalah	Perbedaan
1	Bha'iq Roza Rakhmatullah, dkk, Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Musyawarah Ganti Rugi Pengadaan Tanah, 2023	1. Bagaimana upaya hukum pemilik hak atas tanah terhadap penolakan nilai ganti rugi? 2. Bagaimana mewujudkan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah yang berkeadilan dalam pelaksanaan musyawarah ganti rugi?	Penelitian normatif terhadap bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah dan terbatas hanya sewaktu musyawarah ganti rugi
2	Chi Chi Nurhalizah, Mekanisme Penetapan Ganti Rugi Ha Katas Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum Embung Aji Raden, 2019	1. Bagaimana mekanisme penetapan ganti rugi hak atas tanah untuk pembangunan kepentingan umum embung aji raden? 2. Apa permasalahan sewaktu dilaksanakannya mekanisme penetapan ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum embung aji raden?	Penelitian hukum yang membatasi pembahasan tentang metode – metode yang digunakan untuk menetapkan nilai ganti rugi

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Metode penelitian hukum empiris merupakan satu-satunya cara untuk melakukan penelitian jenis ini. Penelitian hukum empiris Penelitian hukum merupakan penerapan atau penerapan kriteria hukum

yang baku, termasuk fenomena hukum yang terjadi di masyarakat. Penelitian di lapangan, dengan kata lain, merupakan penelitian forensik empiris, tetapi penelitian yang menyangkut pengetahuan tentang data primer beserta metodologi, penelitian, dan isinya mempunyai asas hukum yang kuat dan sesuai dengan data primer dan masyarakat. latihan sehari-hari. Data utama untuk penelitian ini tidak lain adalah bukti – bukti empiris atas fakta hukum penduduk Desa Temon Kecamatan Sawoo Kabupaten Ponorogo melalui penelitian di lokasi penelitian dan Kepala Seksi Pengadaan BPN Kabupaten Ponorogo.

1.6.2 Sumber Data

Evidensi yang menjadi bahan baku dalam penelitian hukum empiris adalah data yang diekstrak tanpa perantara dari lapangan. Biasanya berupa perilaku hukum dari warga masyarakat (empiris) yang harus diteliti secara langsung. Asas usul data untuk penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder yang dideskripsikan sebagai berikut:

1. Data Primer

Bukti primer yang dijadikan data diperoleh langsung dari lapangan berdasarkan informasi latar belakang. Metode yang penulis gunakan untuk mengumpulkan data adalah wawancara pada Kepala Sub Seksi Pengadaan BPN Kabupaten Ponorogo.

2. Data Sekunder

Data kedua yang digunakan penulis dalam penelitian kajian hukum ini adalah pengumpulan data, yang dilakukan dengan cara meneliti dan mengumpulkan data dari literatur dokumenter, peraturan peundang – undangan, dokumen – dokumen elektronik dan dokumen lainnya. Untuk konteks penelitian ini telah terklasifikasikan dalam 3 jenis bahan hukum, yakni:

a. Bahan Hukum Primer

Keutamaan bahan hukum adalah undang-undang, dokumen resmi, tesis hukum, lembaran negara atau daerah dan Peraturan Presiden.⁶ Bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian, yaitu :

1. Undang-Undang Dasar 1945;
2. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
4. Peraturan Daerah Kabupaten Ponorogo Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Ponorogo;

⁶ Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2017. hlm 141

5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 10/PMK.02/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum;

b. Bahan Hukum Sekunder

Subjek yang dimaksud dalam rangka memenuhi bahan hukum sekunder adalah subjek hukum yang berkaitan erat dengan pengaplikasian bahan hukum primer dan membantu mengidentifikasi dan memahami bahan hukum primair. Dari sudut pandang lain, substansi kedua inilah yang mendefinisikan substansi pertama. Buku teks deskriptif terkait instrumen hukum utama lainnya yang memuat konsep-konsep yurisprudensi adalah buku teks.⁷ Bahan hukum yang penulis pakai dalam penelitian ini yaitu :

1. Buku hasil sarjana hukum yang berkaitan dengan pengadaan tanah beserta ganti ruginya;
2. Hasil penelitian berupa skripsi dan tesis yang berkaitan dengan Agraria, Hak-Hak Atas Tanah dan Pengadaan Tanah;

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier menjadi pelengkap bagi bahan hukum primer dan sekunder untuk memberikan pemahaman yang lebih

⁷ Ibid., hlm. 142.

utuh. Dalam penelitian ini, bahan hukum tersier diartikan sebagai sumber informasi tambahan yang digunakan sebagai rujukan dan penjelasan.⁸ Untuk memperkaya dan memperkuat uraian pembahasan dan sub-pembahasan dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa bahan hukum tersier, di antaranya Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, dan ensiklopedia yang berkaitan dengan pokok bahasan.

1.6.3 Metode Pengumpulan Data

Mekanisme penghimpunan data serta pengintisarian data dalam penelitian hukum secara empiris ini, yaitu:

1. Observasi

Observasi yaitu melakukan pengamatan secara langsung dan cermat terhadap perilaku umpan balik antara masyarakat dan aparat hukum di Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur.

2. Wawancara

Teknik tersebut ialah pengumpulan data dalam penelitian menggunakan wawancara tak berstruktur. Melalui metode ini, peneliti berinteraksi dengan narasumber melalui tanya jawab yang terbuka. Pertanyaan yang diajukan memungkinkan narasumber untuk mengungkapkan

⁸ Soekanto, Soerjono & Mamudji, Sri. *Penelitian Hukum Normatif Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, 2006. hlm.24

pandangan hidup, sikap, keyakinan, dan informasi lain secara leluasa.⁹ Pemilihan metode wawancara didasari pada kebutuhan untuk memahami dan mengungkap realitas penelitian melalui sudut pandang narasumber yang memiliki informasi dan pengalaman terkait topik bahasan, sehingga peneliti tidak mendominasi atau menentukan arah penelitian.

3. Studi Pustaka

Terakhir, teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi pustaka, yaitu dengan mengumpulkan informasi dari berbagai sumber tertulis, seperti Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021, buku, dokumen resmi, hasil penelitian sebelumnya, peraturan perundang-undangan, dan karya ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹⁰ Stigma studi Pustaka dianggap juga tolak ukur keilmiahan dari diciptakannya karya tulis ilmiah apapun

1.6.4 Metode Analisis Data

langkah selanjutnya dalam pengumpulan data setelah pengumpulan data adalah analisis data. Dengan menganalisis data tersebut maka data yang terkumpul dapat diolah untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti. Metode analisis data yang

⁹ Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)*. Bandung: Alfabeta, 2010. hlm 66.

¹⁰ Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2017, hlm. 184.

digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, metode ini akan menyajikan hasil pengelolaan data yang diperoleh melalui pengumpulan data seperti wawancara dengan narasumber dan studi lapangan yang memuat fakta-fakta penelitian ini yang akan diintegrasikan ke dalam satuan, dilakukan secara terpadu secara teratur kemudian dijelaskan dengan cara yang dapat dimengerti dengan tujuan untuk menarik kesimpulan yang paling penting dari penelitian permasalahan dan disajikan dalam kalimat-kalimat tepat yang terstruktur dengan baik.¹¹

1.6.5 Sistematika Penulisan

Penulis ingin membahas lebih lanjut, makauna mendapatkan gambaran yang jelas mengenai skripsi ini, maka kerangka penulisan dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. penelitian hukum dengan judul “PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH WADUK BENDO DI KECAMATAN SAWOO KABUPATEN PONOROGO” dengan sistematika penulisan skripsi yang akan penulis gunakan adalah sebagai berikut:

Bab Pertama, Pada bab pertama berisi gambaran umum masalah yang disampaikan penulis, meliputi prakata pengantar observasi berdasar biografi penulis, pengorganisasian masalah, tujuan penelitian, kegunaan

¹¹ *Ibid*, hlm. 202.

penelitian, dan jenis penelitian apa yang digunakan. sebagai kajian hukum empiris.

Bab Kedua, nantinya menguraikan tentang rumusan masalah pertama tentang pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah Waduk Bendo di Kecamatan Sawoo Kabupaten Ponorogo. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah yang dimaksud dalam bab 2 juga akan mendeskripsikan secara runtut dimulai dari proses pembebasan lahan disertai dengan tabel – tabel data sebagai pendukung pembahasan kemudian deskripsi proses pembebasan lahan dilanjutkan sampai dengan pemberian ganti rugi diterima oleh warga penerima hak.

Bab Ketiga, berisi penjelasan tentang hambatan dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian untuk pengadaan tanah Waduk Bendo di Kecamatan Sawoo Kabupaten Ponorogo yang dibagi menjadi 2 (dua) Sub-Bab yaitu: Sub-Bab Pertama, menjelaskan tentang hambatan pemberian ganti kerugian kepada masyarakat sewaktu Pelaksanaan Pengadaan Tanah Waduk Bendo di Kecamatan Sawoo Kabupaten Ponorogo. Sub-Bab Kedua, menjelaskan tentang upaya untuk mengatasi hambatan dalam pemberian ganti kerugian sewaktu Pelaksanaan Pengadaan Tanah Waduk Bendo di Kecamatan Sawoo Kabupaten Ponorogo.

Bab keempat, yang terpenting dalam bab terakhir adalah kesimpulan. Kesimpulan merupakan bagian terakhir dan terakhir dari

artikel ilmiah yang memuat kesimpulan pembahasan yang dijelaskan untuk menjelaskan terbentuknya masalah, serta pembahasan terbentuknya masalah yang diakhiri dengan komentar penulis.

1.6.6 Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian dan untuk menggali data-data yang terkait dengan penelitian dengan melaksanakan penelitian supaya penulis dapat melakukan penelitian melalui wawancara tak berstruktur kepada Masyarakat Desa Temon Kecamatan Sawoo Kabupaten Ponorogo yang terkena dampak Pengadaan Tanah Waduk Bendo dan Kepala Sub-Seksi Pengadaan di Kantor Badam Pertanahan Nasional Ponorogo, Jalan Pramuka No.16, Ronowijayan, Kec. Siman, Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur.

1.6.7 Waktu Penelitian

Penelitian akan diselenggarakan selama 5 (lima) bulan yang dimulai di bulan Oktober 2023 sampai bulan Februari 2023. Tahap-tahap penelitian antara lain ialah pengajuan judul, pengesahan judul, permohonan riset ke instansi, pemerolehan data, bimbingan penelitian serta penyusunan kepenulisan penelitian.

1.7 Tinjauan Pustaka

1.7.1 Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

1.7.1.1 Pengertian Hak – Hak Atas Tanah dalam UUPA

Hak atas tanah adalah suatu hak untuk menguasai tanah yang meliputi serangkaian perizinan, kewajiban dan/atau

pembatasan kesanggupan pemilik untuk berbuat sesuatu atas tanah yang dimilikinya. Apa yang boleh, wajib atau dilarang untuk dilakukan yang merupakan tujuan keadilan, merupakan tanda atau unsur keadilan yang ditetapkan oleh hukum negara. Berdasarkan syarat-syarat tersebut, pemerintah berwenang menentukan hak atas bidang tanah yang dapat dimiliki dan/atau dialihkan kepada orang perseorangan dan badan hukum yang memenuhi syarat-syarat tersebut. Undang-undang ini dirumuskan dalam ayat 1. Pasal 4 UUPA yang mengungkapkan bahwa atas dasar kekuasaan negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, diambil keputusan mengenai adanya berbagai hak yang disebut hak melekat pada sebidang tanah. Bukti sah administrasi dapat diterbitkan dan dipegang oleh orang perseorangan atau bersama-sama dengan orang perseorangan dan badan hukum lainnya. Sementara itu, pada ayat 2 tertulis sebagai berikut: “Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini mengizinkan penggunaan tanah tersebut, termasuk tanah, air, dan ruang di atasnya. Tingkatan hak – hak yang dapat dimiliki dalam subjek hukum menurut undang – undang pokok agrariaialah:

a. Hak Milik

Hak guna-guna merupakan hak yang diwariskan, dapat dilaksanakan dan bersifat mutlak dari pemilik harta benda berdasarkan pasal 6 UUPA. Yang dipertaruhkan di

sini adalah bahwa hak milik bukanlah hak yang bersifat universal, tidak terbatas dan tidak dapat dicabut, melainkan penggunaan istilah “kuat” dan “kuat” untuk menunjuknya dalam hak pakai komersial, hak pakai suatu struktur, hak. untuk digunakan dan sebagainya. Pengguna Sekalipun seseorang bermoral tinggi, ia tetap terikat pada ketentuan Pasal 6 UUPA, yakni tanah itu harus mempunyai kegunaan sosial, misalnya untuk keperluan sosial kalau kepentingan umum menuntutnya tidak ada. Pasti ada kepentingan khusus dengan pengorbanan yang tentu saja dengan kompensasi yang adil.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak baru yang diperkenalkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata ciptaan Belanda, berbeda dengan hak milik yang sudah ada sejak lama. HGU dan HGB tidak dikenal dalam hukum adat dan bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern. HGU, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, adalah hak untuk mengusahakan tanah milik negara dalam jangka waktu tertentu untuk perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang mengungkapkan:

(1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki suatu bangunan di atas tanah milik pribadi, untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

(2) Mengingat persoalan hak Guna Bangunan yang dapat dimiliki pribadi, syarat-syarat bangunan gedung dan syarat-syarat administrative maupun non-administratif, dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang kurang dari sama dengan 20 tahun.

d. Hak Pakai

Hak tambahan adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut barang dari suatu negara yang dikuasai pemerintah atau tanah orang lain, yang memberikan izin dan tanggung jawab yang ditentukan dalam keputusan pejabat yang berwenang mengeluarkan atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan. kontrak. . . dan pemilik tanah yang bukan merupakan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pertanian, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini (Pasal 41 UU Pokok Agraria).

Oleh karena itu, hak ini adalah hak milik, baik berupa tanah maupun barang tidak bergerak, yang dapat diberikan

oleh penguasa umum kepada pemilik tanah atau dijadikan sebagai jaminan pinjaman dan uang muka, tetapi hak pakai tersebut dapat dipergunakan. mereka dijadikan sebagai jaminan atas hutang karena mempunyai nilai ekonomi dan juga dapat dipindah tangankan.

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan merupakan hak sementara yang dikategorikan sebagai "hak lainnya". Hak lainnya adalah hak atas tanah yang diatur di luar Undang-Undang Pokok Agraria, melainkan dalam peraturan perundang-undangan lain. Hak Pengelolaan diberikan secara khusus kepada perusahaan milik pemerintah untuk menjalankan usaha seperti kawasan industri, pembangunan pemukiman, dan badan usaha komersil maupun non-komersil.

1.7.1.2 Jenis – Jenis Kepemilikan Tanah

a. Sertifikat hak milik

Hak tanah yang mana kepemilikannya hanya dimiliki atas kewarganegaraan Indonesia dapat disebut dengan Hak milik. Hak ini merupakan hak yang dapat diwariskan secara turun temurun tanpa ada waktu berakhirnya. Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan pembuktian atas suatu kepemilikan hak milik. SHM merupakan sertifikat yang membuktikan pemiliknya memiliki hak penuh atas

sebidang tanah dengan luas tertentu di suatu kawasan. Apabila sengketa tanah terjadi, maka pemilik yang tercantum dalam SHM adalah nama pemilik yang sah.

Pihak lain dapat mengambil alih hak milik melalui suatu warisan atau pembelian tanah. Warga Negara Indonesia (WNI) merupakan satu-satunya subjek hukum yang berhak atas kepemilikan hak milik atas tanah yang mana telah dilakukan penetapan oleh badan hukum sebagaimana syarat yang telah berlaku.

b. Petok D

Petok D adalah surat keterangan pemilikan tanah dari kepala desa dan camat. Dokumen tersebut pada zamannya memiliki kedudukan yang setara dengan sertifikat tanah yang ada saat ini. UU No.5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disahkan menjadikan sertifikat tanah sebagai kepemilikan atas tanah/ bangunan, yang berakibat petok D tidak lagi diakui sebagai bukti kepemilikan atas tanah/bangunan. Dokumen tersebut saat ini memiliki fungsi sebagai alat bukti pembayaran pajak tanah pada kantor Direktorat Iuran Pembangunan Daerah atau IPEDA.

c. Letter C

Letter C yang merupakan surat tanah tradisional yang terbagi menjadi dua fungsi utama yaitu sebagai keterangan mengenai identitas dari kepemilikan sebuah lahan atau tanah pada zamannya serta sebagai buti catatan dalam pelaksanaan pemungutan pajak yang selanjutnya, Letter C atau Dokumen C menjadi bukti register pertanahan atas hak milik tanah pada wilayah secara turun-temurun. Letter C menjadi sebuah bukti mendapatkan hak atas lahan yang berasal dari tanah adat. Hal tersebut yang menjadikan letter C sering dijumpai pada desa-desa.

Perangkat desa setempat seperti kepala desa atau lurah akan menyimpan bukti buku register tersebut, kemudian setiap pemilik tanah akan mendapat Kutipan Letter C, Girik, Petok D, dsb. Letter C sendiri terdapat dalam persil yang merupakan patokan atau dokumen yang menunjukkan blok lahan tersebut. Menurut bidang hukum pertanahan persil menguatkan atas identitas kepemilikan penguasaan tanah. Beberapa Letter C tergabung dalam sebuah persil, sedangkan satu Letter C hanya untuk satu bidang tanah.

d. Tanah Girik

Tanah girik merupakan surat kuasa atas lahan yang mencakup atas penguasaan tanah secara turun-temurun maupun menurut adat. Surat girik tanah berfungsi sebagai bukti pembayaran pajak (PBB) atas bidang tanah yang diklaim serta bangunan

diatasnya. Pada umumnya, penguasaan penguasaan tanah yang didukung oleh bukti surat girik tanah diperoleh melalui warisan atau keluarga. Beberapa kasus menyangkut perolehan tanah girik melalui proses jual beli surat tanah girik.

1.7.2 Pengertian Kepentingan Umum

Pendapat tentang sifat abstrak dan kabur kepentingan umum, yang menyatakan bahwa kepentingan umum merupakan konsep yang tidak dapat didefinisikan secara definitif karena sifatnya yang ambigu. Kompleksitas ini diperparah oleh aspek operasionalisasi kepentingan umum, yang diwarnai dengan berbagai pertimbangan dan interpretasi. Definisi kepentingan umum secara konseptual dan operasional memang sarat dengan kompleksitas dan menghadirkan tantangan signifikan. Kepentingan umum merupakan konsep hukum yang inheren bersifat abstrak dan multidimensional, sehingga definisi yang presisi dan komprehensif sulit untuk dirumuskan. Hal ini dikarenakan kepentingan umum mencakup berbagai aspek kehidupan masyarakat yang kompleks dan dinamis, dan senantiasa berevolusi seiring dengan perkembangan zaman. Oleh karena itu, identifikasi kepentingan umum dilakukan melalui penetapan kriteria-kriteria yang spesifik dan terukur, yang diadaptasi dengan konteks dan situasi yang ada. Di Indonesia, pendekatan enumeratif dianut dalam hukum positif untuk mengkategorikan kepentingan umum. Hal ini tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik

Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, dan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Pendekatan enumeratif ini dilakukan karena sifat kepentingan umum yang kabur dan kompleks, sehingga diperlukan kategorisasi yang jelas untuk memudahkan penerapannya dalam praktik.

Pendekatan enumeratif dan penetapan kriteria-kriteria yang spesifik menjadi solusi pragmatis dalam menghadapi kompleksitas definisi dan operasionalisasi kepentingan umum. Namun, penting untuk diingat bahwa sifat abstrak dan multidimensional kepentingan umum selalu hadir, dan diperlukan penyesuaian dan interpretasi yang fleksibel dalam penerapannya di lapangan. Hal ini membutuhkan kolaborasi dan dialog yang konstruktif antara berbagai pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, masyarakat sipil, dan akademisi, untuk memastikan bahwa kepentingan umum terjaga dan terakomodasi dengan baik dalam setiap kebijakan dan tindakan.¹²

Sebelum Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 ditetapkan, belum ada definisi yang jelas tentang kepentingan umum yang baku. Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasnya.¹³ Menurut John Selindeho, kepentingan umum

¹² Gunanegara, *Rakyat dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Tata Nusa, 2008, hlm.71

¹³ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004, hlm.6

meliputi kepentingan bangsa dan pemerintahan, serta kepentingan bersama rakyat berdasarkan masalah sosial, politik, psikologi, dan pertahanan keamanan negara berdasarkan prinsip pembangunan nasional yang berlandaskan stabilitas nasional, dan dalam perspektif cakrawala nusantara.¹⁴ Dalam pengertian yang lebih luas, manfaat disebut dengan “barang publik”, dan dalam arti sempit, barang publik adalah akses kepada publik, atau jika tidak ada akses publik, maka “agar masyarakat umum dapat menggunakan ciptaan manusia tersebut.”¹⁵

Konsep Kepentingan Umum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 163/SIP/1974 tanggal 5 November 1975 menentukan bahwa untuk disebut Kepentingan umum dikategorikan menjadi jenis-jenis yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Aparatur Sipil Negara (ASN) di Indonesia berpegang teguh pada prinsip untuk tidak menentukan sendiri jenis kepentingan umum dalam perbuatan negara. Peran ASN dalam hal ini adalah mengikuti dan menerapkan jenis-jenis kepentingan umum yang telah diatur dalam hukum positif.¹⁶ Sewaktu mengimplementasikan tugasnya, pemerintah mengutamakan kepentingan umum dan tidak mengejar keuntungan pribadi. Barang-barang yang diperuntukkan bagi publik dan dimiliki oleh Pemerintah dikategorikan sebagai domain

¹⁴ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Grafika, 1988, hlm.40

¹⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2008, hal.200

¹⁶ Gunanegara, *Op.cit.*, hlm.74.

publik, dan hal ini sejalan dengan kriteria kepemilikan negara yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon dan Harold J. Luska.¹⁷

Temuan Gunanegara berdasarkan penelitiannya berpendapat bahwa memberikan definisi yang pasti untuk "kepentingan umum" adalah sebuah hal yang mustahil. Di Indonesia, peraturan perundang-undangan tidak secara eksplisit mendefinisikan "kepentingan umum". Pendekatan yang digunakan adalah dengan menetapkan kriteria-kriteria tertentu, dan kemudian jenis-jenis kepentingan umum tersebut didaftarkan secara detail (enumeratif).¹⁸ Menurut John Salindeho mengatakan bahwa sebelum Keppres Nomor 55 tahun 1993 ditetapkannya saat ini, belum ada definisi tunggal dan baku yang diterima secara universal untuk "kepentingan umum". Secara sederhana, kepentingan umum dapat dipahami sebagai segala sesuatu yang berkaitan dengan keperluan, kebutuhan, atau kepentingan masyarakat luas, termasuk tujuan sosial yang bersifat menyeluruh. Namun, definisi ini terkesan terlalu umum dan tidak memiliki batasan yang jelas. Oleh karena itu, John Salindeho merumuskan definisi kepentingan umum yang lebih spesifik, yaitu mencakup kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan bersama rakyat. Rumusan ini juga mempertimbangkan berbagai aspek penting seperti segi-segi sosial, politik, dan Hankamnas,

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 253.

serta berlandaskan pada asas-asas pembangunan nasional, ketahanan nasional, dan wawasan nusantara.¹⁹

Rumusan John Salindeho belum dapat memberikan batasan yang jelas. Rumusan tersebut pada prinsipnya sama dengan pengertian yang diberikan UUPA, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 dan Inpres Nomor 9 tahun 1973. Namun menurut Maria SW Sumardjono berkenaan dengan definisi kepentingan umum yang dirumuskan dalam UUPA, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 dan Inpres Nomor 9 tahun 1973 belum menegaskan esensi kriteria umum secara konseptual. Kepentingan umum dinyatakan dalam arti “peruntukannya” merupakan kepentingan bangsa dan negara, kepentingan bersama dari rakyat dan kepentingan pembangunan. Sedangkan dalam Instruksi Presiden Nomor 9 tahun 1973 kepentingan umum diartikan sebagai kegiatan yang menyangkut 4 macam kepentingan yaitu:

- a. Kepentingan bangsa dan Negara
- b. Masyarakat luas
- c. Kepentingan bersama
- d. Kepentingan pembangunan.²⁰

Permasalahan yang terjadi adalah kepentingan umum, jika sebuah kegiatan terwujud, ternyata kemanfaatannya tidak dapat dirasakan oleh masyarakat. Maria SW Sumardjono mengusulkan agar konsep

¹⁹ Hari Sudiyono, “*Kepentingan Umum (Bonum Commune)*”, <http://harisudiyono1.blogspot.com/2013/01/kepentingan-umum-bonum-commune.html>, terakhir diakses tanggal 15 Juli 2023

²⁰ *Ibid.*

kepentingan umum seperti "peruntukannya" dan "dirasakan kemanfaatannya" dan unsur kemanfaatan ini dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan secara langsung untuk penentuan seyogyanya melalui penelitian terpadu.²¹ Melihat Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, kepentingan umum dilaksanakan oleh Presiden melalui kementerian terkait atau Pemerintah Daerah yang telah dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dan kegiatannya meliputi 7 (tujuh) kegiatan lalu pada Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 diimbuhkan "akan" dimiliki akan tetapi tidak dibatasi dengan "tidak digunakan untuk mencari keuntungan".²²

Melalui Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 juncto Peraturan Presiden 65 Tahun 2006, makna kepentingan umum telah bergeser. Kepentingan umum sebagai kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat tidak dibatasi dengan tiga kriteria seperti dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sehingga membuka penafsiran yang longgar, contoh pergeseran makna itu adalah dimasukkannya "jalan tol" dalam salah satu kegiatan yang bersifat kepentingan umum. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tidak memuat hal itu. Mudah dipahami bahwa batasan tiga kriteria kepentingan umum dihapuskan dalam Peraturan Presiden karena hal itu tidak dapat diaplikasikan untuk proyek jalan tol.²³

²¹ *Ibid.*

²² Maria S. W. Sumardjono, *Op.cit.*, hlm.286

²³ *Ibid.* hlm.180

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dalam mengemas kepentingan umum memperluas maknanya sebagai kepentingan umum sebagian besar lapisan masyarakat berbeda dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dalam pengertian umum adalah kepentingan seluruhnya masyarakat, sehingga Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 akan lebih memadai dan sesuai dengan pengertian yang terkandung dalam Pasal 18 UUPA yakni Kepentingan Umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, yang berarti kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Sedang pengertian Kepentingan Umum dalam Peraturan Presiden hanya kepentingan sebagian besar bukan seluruh kepentingan masyarakat.²⁴

Mengutip yang termaktub dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 t Memberikan kejelasan dan batasan yang pasti mengenai kepentingan umum, yang meliputi:

1. Manfaat bagi seluruh rakyat.
2. Kegiatan pembangunan yang diselenggarakan oleh pemerintah.
3. Bukan bertujuan untuk mencari keuntungan.

Dengan demikian interpretasi tentang kegiatan termasuk dalam kategori kepentingan umum dibatasi pada terpenuhinya ketiga unsur tersebut secara kumulatif yang selanjutnya dalam Perpres Nomor 36

²⁴ Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan tanah untuk pembangunan kepentingan umum : upaya hukum masyarakat yang terkena pembebasan dan pencabutan*, Jakarta: Jala permata Aksara, 2015, hlm.40

tahun 2005 jo. Perpres Nomor 65 tahun 2006 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Menurut Mudakir Iskandar Syah bahwa bila dibandingkan dengan definisi kepentingan umum di atas maka rumusan kepentingan umum yang terdapat dalam Perpres Nomor 36 tahun 2005 jo. Perpres Nomor 65 tahun 2006 sebaiknya menggunakan rumusan “berbagai element/unsur masyarakat” sebab suatu alat yang umum belum tentu dapat digunakan oleh semua masyarakat, namun kata “mayoritas” tidak berarti semua masyarakat, melainkan di antara mayoritas, yang dapat dianggap sebagai semua masyarakat, merupakan sebagian kecil masyarakat yang tidak dapat menikmati hasil atau manfaat dari tujuan pembangunan untuk kepentingan umum.²⁵

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah dalam ranah pembangunan kepentingan umum, kepentingan umum diartikan sebagai kepentingan menyeluruh bangsa, negara, dan masyarakat. Amanat pemerintah adalah mewujudkan kepentingan-kepentingan tersebut dan memanfaatkannya sebesar-besarnya demi kesejahteraan rakyat. Pengertian kepentingan umum ini lebih jelas diartikulasikan dan pasti secara hukum, sebagaimana ditegaskan lebih lanjut dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 1 angka 6 yaitu Kepentingan

²⁵ Mukmin Zakie, *Kewenangan Negara dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Yogyakarta: Buku Litera, 2013, hlm.77

Umum adalah kepentingan bangsa, Negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Undang-Undang tersebut juga mengubah pengertian dan ruang lingkup kepentingan umum, pembangunan kepentingan umum meliputi 18 (delapan belas) kegiatan (Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012). Kriteria kepentingan umum ditentukan: (1) diselenggarakan oleh Pemerintah dan (2) tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah (Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012). hal beririsan dalam uraian ini adalah sifat pengembangan kepentingan publik yang terus berkembang, yang ditandai dengan fluktuasi definisi, kriteria, dan kegiatan, telah menimbulkan kompleksitas yang signifikan dalam proses pengadaan tanah. Konsep dinamis mengenai kepentingan publik ini telah muncul sebagai isu sentral dalam pengadaan tanah, sehingga menimbulkan tantangan bagi pembuat kebijakan dan pelaksana.

1.7.3 Pengadaan Tanah

Langkah-langkah yang diambil untuk mendapatkan tanah dengan memberikan santunan kepada pihak yang menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan aset lain yang terkait.²⁶ Hal tersebut diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 Angka 3. Namun, dengan dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun

²⁶ Pasal 1 Angka 3, Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

2006 yang merupakan perubahan dari Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005, untuk sekarang ini diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 19 tahun 2021 pemerintah pusat atas perintah presiden melalui kementerian yang membidangnya dan Pemerintah daerah mendapatkan tanah untuk proyek kepentingan umum melalui mekanisme pelepasan atau penyerahan hak atas tanah secara sukarela oleh pemilik tanah

Tanah dianggap sebagai salah satu sumber daya terpenting di dunia, dan sepanjang sejarah peradaban manusia, tanah telah menghadirkan tantangan yang serius. Dengan luas daratan yang sangat luas, Indonesia menjadikan permasalahan pertanahan sebagai salah satu permasalahan yang paling mendesak diantara permasalahan lainnya. Oleh karena itu, tidak mengherankan jika hal pertama yang dilakukan para pemimpin negara setelah Indonesia merdeka adalah proyek “land reform” ditandai dengan diundangkannya UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disingkat UUPA.²⁷ Selanjutnya UUPA dan ketentuan pelaksanaannya menjadi landasan utama dalam pengelolaan administrasi pertanahan di Indonesia, termasuk dalam hal pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum. Pembangunan fasilitas-fasilitas umum membutuhkan tanah sebagai tempatnya. Pembangunan fasilitas umum tersebut tidak menemui kendala apabila persediaan tanah masih mencukupi. Namun, yang

²⁷ Achmad Rusyaidi, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum : Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Jakarta: Erlangga, 2009, hlm.42

menjadi permasalahannya adalah tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas dan tidak dapat diperluas. Tanah yang tersedia saat ini telah banyak dilekati dengan hak (tanah hak), sementara persediaan tanah negara sudah sangat terbatas.

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah negara saat ini menemui kendala yang signifikan. Oleh karena itu, sebagai solusi, pemerintah mengambil langkah untuk memanfaatkan tanah hak.²⁸ UUPA telah lama berperan sebagai landasan hukum "pengambilan" tanah hak tercantum dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan ini diatur dalam undang-undang yang diperkuat dengan peraturan lain di tingkat bawahnya. "Pengambilan" tanah hak dilakukan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memberikan ganti kerugian yang layak. Pengadaan tanah untuk pembangunan harus sesuai aturan dan prinsip kepentingan umum agar tak menabrak hak pemilik tanah. Oleh karena itu diberlakukan undang-undang Nomor 20 dan Keppres Nomor 55 Tahun 1993. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sejak tahun 1961 sampai dengan sekarang telah berlaku Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961, dilanjutkan dengan kebijakan PMDN (Penanaman Modal Dalam Negeri) Nomor 15 Tahun 1975, kemudian dicabut dan diganti dengan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang

²⁸ Syafruddin Kalo, *Reformasi Peraturan Dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Medan: FH USU, 2004, hlm.4

Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum. Namun dengan berlakunya ketentuan tersebut dalam proses pelaksanaannya tetap menimbulkan konflik dalam masyarakat. Untuk itu perlu dikaji ulang keberadaan dari Keppres Nomor 55 Tahun 1993 dan dikaitkan pula dengan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999, tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999, tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.²⁹

Pengadaan tanah kemudian diatur dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang kemudian dirubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Ditingkat Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), pengadaan tanah diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Untuk peraturan daerahnya Kabupaten Ponorogo mempunyai dasar tentang pengadaan tanah yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Ponorogo Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Ponorogo Tahun 2012-2023.

²⁹ Luh Nyoman Diah S. P. & I Wayan A., Luh Putu S. Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Analogi Hukum*, 2021, Vol 3 No. 1

Ketentuan Hukum Agraria terkhusus dalam pengadaan tanah di Indonesia mengenal 2 cara, yaitu:

a. Pelaksanaan pengadaan tanah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan hak atas tanah) melalui proses musyawarah;

b. Pelaksanaan pengadaan tanah dengan cara pencabutan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara paksa.

Sebelumnya oleh Perpres Nomor 36 Tahun 2005 ditentukan secara tegas bahwa bentuk pengadaan tanah dilakukan dengan cara pembebasan hak atas tanah dan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Namun dengan dikeluarkannya Perpres Nomor 65 Tahun 2006, hanya ditegaskan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara pembebasan. Tidak dicantumkannya secara tegas cara pencabutan hak atas tanah di dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 bukan berarti menghilangkan secara mutlak cara pencabutan tersebut, melainkan untuk memberikan kesan bahwa cara pencabutan adalah cara paling terakhir yang dapat ditempuh apabila jalur musyawarah gagal.³⁰ Ini menunjukkan dengan jelas Pembebasan tanah harus didahulukan, pencabutan hak atas tanah menyusul kemudian.. Jika pada Perpres Nomor 36 Tahun 2005 terdapat kesan alternatif antara cara pembebasan dan pencabutan, maka pada Perpres Nomor 65 Tahun 2006 uraiannya berisi pembebasan tanah ibarat

³⁰ Dr. H.M. Arba, SH., M.Hum, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, hlm. 102

anak tangga pertama, pencabutan hak atas tanah baru di tangga berikutnya. Ini demi mencegah pemerintah "melompat" dan bertindak sewenang-wenang dalam pengadaan tanah, dan untuk menjaga Hak Asasi Manusia (HAM), Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dinilai lebih manusiawi jika dibandingkan peraturan-peraturan sebelumnya. Selain bersifat lebih manusiawi, Perpres Nomor 65 Tahun 2006 juga memberikan suatu terobosan kecil yaitu dengan dicantumkannya pasal 18A. Pasal 18A menentukan apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya dan 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. Ketentuan Pasal 18 A ini mempertegas ketentuan Pasal 8 UU Nomor 20 Tahun 1961.³¹

Meskipun pengaduan ini sudah ditentukan sebelumnya oleh UU Nomor 20 Tahun 1961 namun kurang memberikan kepastian hukum karena sejumlah peraturan presiden lain sebelumnya yang berlaku

³¹ Drs.H.Achmad Rubaie, SH.,MH, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia, 2007, hlm. 77-78

terbatas menegaskan pengajuan keberatan kepada Bupati/Walikota, Gubernur, atau Menteri Dalam Negeri, pentingnya aturan ini terletak pada potensinya untuk meminimalisir kesewenang-wenangan birokrasi eksekutif, yang memiliki kepentingan besar dalam penanganan untuk persoalan ini. Sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah diartikan sebagai kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pada Perpres Nomor 65 Tahun 2006 diatur ketentuan mengenai ganti kerugian tercantum dalam peraturan tersebut, di mana ganti kerugian dapat diberikan dalam berbagai bentuk, yaitu uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disepakati oleh kedua belah pihak. Pemberian ganti kerugian tersebut dapat dilakukan secara berdiri sendiri maupun kombinasi dari beberapa bentuk. Dalam proses musyawarah, pelaksana pengadaan tanah diwajibkan untuk memprioritaskan pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang. Selain itu, dalam Peraturan Presiden tersebut perlu diingat bahwa penitipan ganti rugi di pengadilan hanya dilakukan dalam situasi-situasi tertentu, seperti penolakan, musyawarah mufakat tanpa keberatan, penerima tak diketahui, sengketa kepemilikan, penyitaan, atau jaminan bank..

Penting untuk memahami definisi "kepentingan umum" dalam konteks pengadaan tanah di Indonesia, mengingat tujuannya selalu untuk kepentingan tersebut. Namun, mendefinisikan "kepentingan umum" secara presisi merupakan suatu hal yang kompleks dan rentan terhadap interpretasi..³² Aturan yang tidak gamblang bagaikan bom waktu yang siap meledak, mengancam stabilitas hukum dan keadilan. Namun, hal tersebut telah dijawab dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 yang kemudian dirampingkan oleh Perpres 65 Tahun 2006 dimana telah ditentukan secara limitatif dan konkret pengertian dari kepentingan umum yaitu:

- a. Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- d. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- e. Tempat pembuangan sampah;
- f. Cagar alam dan cagar budaya;
- g. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum

³² Dr. H.M. Arba, SH., M.Hum, *Op. cit.*, hlm. 115

sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, menyebutkan pengadaan tanah dengan istilah pembebasan tanah yaitu melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi. Menurut Pasal 1 angka 1 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Jadi dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut, tidak dengan cara lain selain pemberian ganti kerugian.³³ Dan menurut Pasal 1 angka 3 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dapat dilakukan selain dengan memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan

³³ Sugianto dan Leliya, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis Dalam Presektip Hukum & Dampak Terhadap Prilaku Ekonomi Masyarakat*, Yogyakarta: CV. Budi Utama, 2017, hlm. 63

dengan cara pelepasan hak dan pencabutan hak atas tanah. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 3 Perpres Nomor 65 Tahun 2006, yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Perpres Nomor 65 Tahun 2006 selain dengan memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak.

1.7.4 Tata Cara Pengadaan Tanah Bagi Pelaksana Pembangunan

Adapun prosedur dan alur yang harus dilakukan dalam pengadaan tanah adalah:

a. Persiapan

Instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Propinsi dengan tembusan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Permohonan penetapan lokasi diatur sebagai berikut:

- 1) Untuk lokasi yang terletak di 2 (dua) Kabupaten/Kota atau lebih dalam 1 (satu) provinsi diajukan kepada Gubernur.

2) Untuk lokasi yang terletak di 2 (dua) provinsi atau lebih diajukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia.

b. Pelaksanaan

Yang Pertama, Pembelian tanah untuk kepentingan umum dengan luas lebih dari 1 (satu) hektar. Khusus untuk penjualan tanah untuk kepentingan umum dengan luas lebih dari 1 (satu) hektar berdasarkan P.D. 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah oleh P.D. 65 Tahun 2006, Komisi Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota dibentuk dengan keputusan Sipir/Walikota atau Gubernur DKI Jakarta. Anggota Komite Kehendak/Kota berjumlah paling banyak sembilan (sembilan) orang, dengan susunan sebagai berikut:

satu. Sekretaris Daerah, Ketua dan Anggota;

B. Pegawai komponen badan daerah pada tingkat kedua sebagai wakil presiden dan merangkap anggota.

C. Kepala Perwalian/Kantor Pertanahan Kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai pengurus dan anggota. Dan

D. Kepala dinas/kantor/ pejabat dinas di daerah/kota yang bersangkutan dengan pelaksanaan proses pengadaan tanah atau pegawai yang ditunjuk sebagai anggota.³⁴

³⁴ Yusuf Susilo, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Bandung: Alumni, 2004, hlm. 4

Tanggung jawab gugus tugas Pengadaan Tanah Negara

Bagian/Kota meliputi:

- b) pendidikan masyarakat;
- c) Penyewaan kavling dan/atau bangunan dan/atau pohon;
- d) penyelidikan status hak atas tanah;
- e) komunikasi hasil perhitungan;
- f) penerimaan hasil penilaian dari lembaga atau tim penilai;
- g) Memfasilitasi komunikasi antara pemilik tanah dan organisasi pemerintah yang membutuhkan tanah;
- h) Menetapkan besarnya ganti rugi berdasarkan kesepakatan harga antara pemilik tanah dengan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah tersebut atau sampai kompensasi dibayarkan;
- j) memberikan informasi mengenai pelepasan atau pengalihan hak;
- k) pengelolaan dan pendokumentasian berkas kepemilikan tanah;
- l) Permasalahan pengalihan serta permasalahan perencanaan pembelian tanah oleh walikota atau Gubernur wilayah DKI Jakarta apabila dalam pembahasan tidak mencapai kesepakatan untuk mengambil keputusan.³⁵

³⁵ *Ibid.* hlm.5

Panitia Pengadaan Tanah dalam melaksanakan tugasnya diberikan sejumlah dana yang disebut sebagai biaya operasional dalam rangka membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Biaya Panitia Pengadaan Tanah tersebut diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 58/PMK.02/2008 tanggal 23 April 2008 tentang Biaya Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Biaya operasional tersebut digunakan untuk pembayaran honorarium, pengadaan bahan, alat tulis kantor, cetak/stensil, fotocopy/penggandaan, penunjang musyawarah, sosialisasi, sidang-sidang yang berkaitan dengan proses pengadaan tanah, satuan tugas (satgas), biaya keamanan, dan biaya perjalanan dalam rangka pengadaan tanah.³⁶

Pada tahap kedua dari pelaksanaan, tanah untuk Kepentingan Umum yang Luasnya tidak Lebih dari 1 (Satu) Hektar dan Pengadaan Tanah Selain untuk Kepentingan Umum Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum adalah pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan Instansi Pemerintah, yang dimiliki oleh pemerintah pusat

³⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631)

maupun pemerintah daerah. Khusus untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar dan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum:

a) Dilaksanakan secara langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah melalui proses jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati para pihak.³⁷

b) Dapat juga menggunakan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota dengan mempergunakan tata cara pengadaan tanah yang sama dengan tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya lebih dari 1 (satu) hektar.

c) Bentuk dan besarnya ganti rugi ditentukan dari kesepakatan dalam musyawarah antara Instansi Pemerintah dengan pemegang hak atas tanah (Pemilik tanah).

d) Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas:

1) Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian

³⁷ Republik Indonesia, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 20

Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia.

- 2) Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan.
Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

1.7.5 Pelaksanaan Ganti Rugi

1.7.5.1 Tata Cara Penilaian dan Penetapan Ganti Kerugian

Pelaksanaan dalam menentukan penilaian yang kemudian dilanjut dengan proses penetapan nominal ganti rugi diuraikan dengan tahap yakni:

A. Penilaian Ganti Kerugian

Proses ini seringkali dipublikasikan hasil penghitungan dan penetapan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan bidang-bidang tanah dan kelembagaan pertanahan dalam zonasi desa atau dusun, zonasi wilayah, dan tempat perolehan tanah. Hal ini akan dilakukan dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja. Dalam hal kesesuaian hasil perhitungan, verifikasi dan koreksi dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterimanya pemberitahuan kesesuaian hasil perhitungan. Hasil pemberitahuan atau pemeriksaan

dan perbaikan ditentukan oleh pemerintah setempat, yang menjadi dasar penentuan siapa yang berhak menerima ganti rugi. Setelah proses inventarisasi tanah, pengawasan, pemilikan, penggunaan dan penggunaan selesai, Badan Pertanahan menunjuk seorang penilai sesuai dengan Undang-Undang Penilai Tanah dan ketentuan tata cara pengendalian yang sah, yang disebut dengan penilai. Orang yang melakukan penilaian itu seorang diri dan yang lebih berkuasa atas penilaian itu berhak menanyakan apakah ada bagian-bagian dalam bidang tanah yang dimaksudkan untuk membeli tanah itu yang tidak dapat dipergunakan kembali sesuai pilihan dan kegunaannya. Ganti luas hampan sepenuhnya sedangkan yang dimaksud dengan “tidak berguna” adalah tanah yang sudah tidak digunakan lagi sesuai dengan peruntukan dan peruntukannya semula, misalnya suatu tempat tinggal yang terbagi-bagi sehingga sebagian dari rumah tersebut tidak lagi digunakan semata-mata untuk tempat tinggal. Dalam hal ini, penjaga hutan/pemilik tanah dapat menuntut ganti rugi atas seluruh tanah tersebut.

B. Penetapan Ganti Kerugian

Penetapan ganti rugi disusun oleh penilai atau penilai oleh aparatur negara dan disampaikan kepada instansi yang membidangi perumahan yang di Negara Indonesia diwujudkan dengan satuan gugus tugas yang berisi kombinasi dari kementerian Pekerjaan Umum dan ATR-BPN atau Masyarakat Profesi Penilai sebagai pihak swasta professional lalu berdasarkan hasil penilaian penilai disertai dengan berita acara penjualan hasil penilaian tersebut. Organisasi yang membutuhkan lahan dan pemohon diundang untuk berpartisipasi dalam diskusi. Apabila pemegang hak tidak dapat ikut serta dalam transaksi, pemegang hak dapat mengirimkan surat izin ke alamat berikut:

A. Derajat kedua yang berwenang secara stratifikasi maupun diferensiasi dalam struktur organisasi maksudnya adalah orang yang membidangi secara structural baik di atas, di bawah ataupun di sebelah samping atau pada pasangan seseorang yang mempunyai hak khusus;

B. Orang-orang yang diberi mandat berdasarkan ketentuan anggaran dasar tentang Badan Hukum; atau

Dikatakan pula bahwa pemilik berhak memberikan surat kuasa atas tanah yang terletak di

suatu tempat atau lebih kepada orang yang menerima surat kuasa untuk membeli tanah itu. Namun apabila pemegang hak tidak hadir pada saat diundang dan tidak memberikan surat kuasa, maka pemegang hak dianggap menerima bentuk dan biaya yang ditetapkan firma. Hasil perjanjian perundingan menjadi dasar pemberian kompensasi kepada penerima manfaat yang dituangkan dalam protokol perjanjian. Nota Kesepahaman tersebut meliputi:

A. Pemegang hak atau agennya menerima perjanjian kompensasi tersebut;

B. penduduk atau pegawainya yang tidak memberikan persetujuan;

C. Ini bukan garis lurus, juga tidak harus mengandung perantara/perwakilan/penerima kuasa.

Jika saya tidak setuju dengan bentuk dan/atau jumlah pelanggaran:

A. Pemilik dapat mengajukan keberatan di forum lokal, setidaknya empat belas (14) hari setelah negosiasi kontrak.

B. Pengadilan setempat menetapkan bentuk atau besarnya ganti rugi paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja setelah diterimanya keberatan. Untuk

menentukan besaran ganti rugi yang tepat, pihak yang berkepentingan dapat melaporkan pendapatnya kepada ahli di bidang evaluasi untuk mendengar cara menilai besarannya.

C. Pihak-pihak yang dirugikan atas keputusan setempat dapat mengajukan banding ke Mahkamah Agung dalam waktu empat belas (14) hari kerja.

Dr. Mahkamah Agung memberikan putusannya paling lambat tiga puluh (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal diterimanya panggilan.

H. Putusan akhir Pengadilan/Mahkamah Agung tetap menjadi dasar pemberian ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

F. Apabila salah satu pihak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, namun tidak menolak dalam jangka waktu yang ditentukan, maka pihak tersebut dianggap telah menerima ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam bentuk dan besarnya.³⁸

Pengertian di atas berpedoman pada Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yang dapat

³⁸ 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), Pasal 1 angka 10.

diinterpretasikan setiap orang yang mengabdikan pada kepentingan umum, termasuk kepentingan negara dan pemerintahan, serta kepentingan bersama rakyat, dapat membatalkan hak atas tanah tersebut. tanah dan memberikan hak yang sesuai. ganti rugi menurut tata cara yang ditetapkan undang-undang.