YURIJAYA, Jurnal Ilmiah Hukum
Pengkajian Masalah Hukum dan Pembangunan – Vol. 5 No. 2 (2023) : Agustus
e-ISSN : 2581-0243 p-ISSN : 2087-3409

URGENSI PENGATURAN GANTI KERUGIAN DALAM BENTUK UANG TERKAIT PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH

Muhammad Aldi, Universitas Merdeka Pasuruan, aldimuhh2@gmail.comm
Kristina Sulatri, Universitas Merdeka Pasuruan, kristinasulatri@unmerpas.ac.id
Dwi Budiarti, Universitas Merdeka Pasuruan, dwibudiarti@unmerpas.ac.id

Abstrak : Pengaturan tanah diperlukan untuk melindungi wilayah permukaan bumi . Tanah harus digunakan seefektif mungkin dan dilindungi agar dapat dimanfaatkan secara maksimal bagi kehidupan manusia. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 terkait dengan maraknya pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum, tanah milik rakyat bisa diserahkan kepada pemerintah dan digunakan kepentingan umum. Ketersediaan lahan untuk pembangunan merupakan kendala yang sering terjadi dalam semua kegiatan pembangunan. Ada tantangan karena tanah merupakan sebuah sumber daya alam yang langka, terutama tanah negara, yang sangat sulit didapat. Penting untuk memperoleh tanah untuk melengkapinya. Pengadaan tanah adalah proses memperoleh tanah dengan membayar pihak yang berhak dengan imbalan yang adil dan dapat diterima. Kepentingan negara, dan masyarakat, merupakan landasan bagi pengadaan tanah. Kepentingan-kepentingan tersebut harus diakui menurut pemerintah dan dimanfaatkan banyak-banyaknya demi kesejahteraan rakyat. Perbahasan di penelitian ini berupa urgensi pengaturan ganti kerugian berbentuk uang terkait penyelenggaraan pengadaan tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa urgensi pengaturan ganti kerugian berbentuk uang terkait penyelenggaraan pengadaan tanah adalah sebagai payung hukum atau perlindungan hukum untuk masyarakat yang terdampak pengadaan tanah.

Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Ganti Kerugian, Uang

Abstract *: Land regulation is necessary because it protects the area of the earth's surface where humans live. Land must be used as effectively as possible and protected so that it can be used optimally for human life. Based on the latest regulations related to the proliferation of land acquisition for development in the public interest, land owned by the people can be handed over to the government for public use. The availability of land for development is an obstacle that often occurs in all development activities. There are challenges because land is a scarce natural resource, especially state land, which is very difficult to obtain. It is necessary to acquire land to equip it. Land acquisition is the process of obtaining land by paying the rightful party a fair and acceptable reward. the interests of the state, and the community, are the basis for land acquisition. These interests must be recognized by the government and utilized as much as possible for the welfare of the people. The discussion in this study is in the form of the urgency of arranging compensation in the form of money related to the implementation of land acquisition. The results of the study indicate that the urgency of arranging compensation in the form of money related to the implementation of land acquisition is as a legal umbrella or legal protection for people affected by land acquisition, legal protection related to the payment of compensation for land acquisition in the form of money.*

Keywords : Land Acquisition, Compensation, Money

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan infrastruktur publik seperti jalan raya umum, jalan tol, pelabuhan, bandara, dan lainnya meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk Indonesia. Pemerintah Indonesia membangun infrastruktur karena merupakan fasilitas umum. Tanah merupakan sumber daya penting, yang diperlukan untuk mengembangkan infrastruktur tetapi ketersediaannya terbatas. Penyusunan infrastruktur merupakan keharusan dari sebuah negara demi mencapai kesejahteraan dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia sebagaimana diatur pada Alinea ke 4 Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pembangunan di Indonesia merupakan akibat dari kemajuan jaman. Pembangunan ditujukan untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Dalam pelaksanaannya kadangkala pembangunan dilakukan di atas tanah sengketa antara pemerintah dan masyarakat sebagai pemilik tanah. Hal ini dapat dilakukan melalui prosedur pengadaan tanah dengan melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah ketika tanah penduduk akan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan[1].

Dinamika pembangunan menyebabkan kebutuhan akan lahan meningkat, namun jumlahnya sangat terbatas. Isu tanah merupakan isu yang sangat sensitif karena tidak hanya melibatkan masalah kepemilikan dan penegakan hukum, tetapi juga masalah politik. Oleh karena itu, situasi yang muncul harus segera diatasi untuk menjaga keamanan dan ketertiban masyarakat.[1]

Pemerintah memperoleh tanah dalam rangka manifestasi pembangunan demi kepentingan umum dengan menggunakan hak atas tanah yang baru dibuka atau dialihkan dengan menawarkan ganti rugi setelah melalui musyawarah. Pengadaan tanah juga dilakukan guna kepentingan umum dengan bantuan panitia pengadaan tanah dan melalui musyawarah untuk memutuskan jenis dan besaran ganti rugi serta letak tanahnya.

Menurut Pasal 78 Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Terkait Dengan Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang dijelaskan :

(1) Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf a, diberikan dalam bentuk mata uang Rupiah.

Seperti dalam acuan persoalan pengadaan tanah untuk pembangunan arena olah raga untuk Asian Games di Jakarta pada tahun 2018.

[1] Wayan Suandra,Hukum Pertanahan Indonesia,(Jakarta:Rineka Cipta, 1994), hal 7

Adanya proyek pembangunan stadion yang ditujukan untuk event Asian Games terdiri dari 4 dusun yakni Senayan, Petunduan, Kebon Kelapa dan Bendungan Hilir dijadikan satu nama yakni Senayan (penampungan 1). Sedangkan daerah II merupakan daerah penampungan meliputi Tebet, Tjileduk, dan Slipi. Dalam proses pengadaan tanah untuk arena olahraga guna Asian Games 2018, Presiden Indonesia Jokowi membentuk Komando Urusan Tanah Asian Games (KUPAG). KUPAG sendiri bertanggung jawab untuk melakukan proses ganti rugi atas hak tanah. KUPAG memberikan ganti rugi dalam bentuk uang. Kompensasi yang diberikan sangat sedikit apabila dibandingkan dengan biaya yang mereka habiskan untuk membangun. Kendatipun kompensasi yang dibagikan oleh KUPAG dapat diterima tanpa adanya kerugian yang menjadi masalah.[2]

Berdasarkan penjelasan di atas maka rumusan masalah yang terletak terkait dalam penulisan ini adalah apa yang menjadi urgensi pengaturan ganti kerugian dalam bentuk uang terkait penyelenggaraan pengadaan tanah.

METODE

Penulisan ini merupakan kajian hukum normatif dengan mengkaji ketentuan peraturan perundang-undangan yang relevan yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Studi kasus digunakan untuk memperkuat data yang diperlukan untuk melakukan pembahasan[3].

Penulis dalam hal ini menggunakan strategi analitis yang dikombinasikan dengan teknik induktif. Fakta dan contoh spesifik yang digunakan dalam teknik induktif dinyatakan terlebih dahulu sebelum dijadikan kesimpulan[4].

PEMBAHASAN

Manusia membutuhkan tanah, yang meliputi kebutuhan untuk kodifikasi baik untuk kepentingan umum atau pribadi. Saat ini di Indonesia, pembangunann untuk kepentingan umum sedang marak, dimulai dengan

[2] Mukhamat Mahfudi,Pembebasan Tanah Dalam Persiapan dan Penyelenggaraan Asian Games, AVATARA, e-Journal Pendidikan Sejarah, Vol. 1 Nomor 1, Januari 2019, hal 133.
[3] Soerjono Soekanto,Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta : Rajawali Press, 1985), hal. 12
[4] Soerjono Soekanto & Sri Mamudja,Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat), (Jakarta : Rajawali Pers, 2001), hal. 12

pembangunan jalan tol, pelebaran jalan, dan pemindahan ibu kota. Tanah yang dimiliki masyarakat sering digunakan untuk pembangunan guna kepentingan umum[5].

Pengadaan tanah menurut Pasal 2 dan Pasal 4 UUPA merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemilik (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu. Rasionalitasnya karena keterbatasan ketersediaan tanah untuk pembangunan yaitu berupa tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara (pemerintah).[6] Filosofi awal pengadaan tanah lewat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilangsungkan dengan metode musyawarah mengikuti kesepakatan antara kedua belah pihak yakni pemilik tanah dan pemerintah sebagai pihak yang membutuhkan.

Lembaga yang membutuhkan tanah bertanggung jawab untuk memberikan ganti kerugian. Lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kota atau kabupaten, serta organisasi lain yang mengharapkan tanah guna pembangunan demi kepentingan umum. Pengadaan Tanah diartikan sebagai segala kegiatan untuk memperoleh tanah dengan mengganti kerugian terhadap individu yang berwenang atas tanah tersebut. Adapun dasar hukumnya adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Proses hukum untuk memperoleh hak atas penguasaan tanah mencakup pelepasan atau pengalihan kuasa dari pemegang hak terkait tanah terhadap pihak ketiga. Perjanjian jual beli, perjanjian penyerahan, perjanjian hibah, atau perjanjian dan pencabutan hak atas tanah adalah mekanisme yang dapat digunakan. Pelepasan tanah secara khusus mengacu pada pembelian tanah dalam arti melepaskan ganti rugi atau secara sukarela menyerahkan hak sebelum dicabut oleh pemerintah. Kecuali ada kesepakatan tentang besaran ganti rugi atau putusan pengadilan

[5] Maria S.W,Antara Kepentingan Pembangunan dan Keadilan "Forum Diskusi Alternatif", (Yogyakarta: Universitas Adma Jaya, 1994), hal. 72
[6] Abdullah Sulaeman,Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum, (Jakarta : Jala Permata Aksara, 2010), hal. 6.

yang definitive. Pencabutan harus dilalui lewat metode musyawarah selama proses pengadaan tanah dengan mengganti kerugian.[7]

Selain itu dalam penyediaan tanah harus disertai adanya dasar-dasar. Dasar dasar terkait pengadaan tanah menurut Boedi Harsono ada 6 :

1. Setiap orang dan kepentingan apapun harus memiliki landasan hukum untuk menguasai dan menggunakan tanah.
2. Segala kuasa terhadap tanah berasal baik cara langsung ataupun tidak langsung dari kuasa nasional.
3. Kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat adalah satu-satunya bentuk untuk mendapat tanah yang telah ditempati oleh setiap insan.
4. Pejabat dalam urusan ini ialah presiden, diizinkan oleh undang undang untuk memaksakan tanah yang diharapkan untuk diambil jika ada alasan kuat mengapa negosiasi tidak dapat menghasilkan kesepakatan.
5. Pihak yang menyerahkan tanahnya harus mendapat imbalan yang adil, baik dalam hal pembelian atas dasar kesepakatan maupun dalam hal hak dicabut.
6. Orang-orang yang diminta untuk menyerahkan tanah mereka untuk proyek-proyek konstruksi memiliki hak untuk perlindungan dari personil administrasi.[8]

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum berupaya untuk menyediakan tanah guna kepentingan negara serta masyarakat dengan memberikan kompensasi kepada pihak yang berhak dengan harga yang wajar guna menjamin kesejahteraan rakyat. Selanjutnya, Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan atas dasar asas:

1. Kemanusiaan
2. Keadilan
3. Kemanfaatan
4. Kepastian
5. Keterbukaan
6. Kesepakatan
7. Keikutsertaan
8. Kesejahteraan

---

[7] Mudakir Iskandar,Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Upaya HukumMasyarakat yang terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak, (Jakarta : Jala Permata Aksara, 2020), hal. 3.

[8] Abdurahman H.,Masalah Pencabutan Hak Hak Atas Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 32.

9. Keberlanjutan dan
10. Keselarasan.[9]

Hak atas tanah adalah hak menguasai atas tanah yang disertai dengan sejumlah wewenang, kewajiban, dan/atau larangan atas apa yang dapat dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Isi hak menguasai yang menentukan boleh atau tidaknya sesuatu untuk dilakukan, menjadi tolok ukur atau standar pembanding antara hak menguasai tanah yang diatur dalam hukum pertanahan. Hak atas tanah ialah hak yang memberikan kekuasaan kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat tanah.

Pada paradigma ganti rugi, harus ada kerugian yang diderita pemilik tanah sebelum pengalihan hartanya untuk kepentingan umum. Pada paradigma kompensasi program pengadaan tanah memberikan standar hidup yang bertambah bagus dari sebelumnya bagi pemilik tanah, namun bukan berarti mengingkari hak-hak masyarakat, menurut paradigma kompensasi. Bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditetapkan dalam Pasal 36 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juncto Pasal 74 Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu berupa:

1. Uang
2. Tanah pengganti
3. Permukiman kembali
4. Kepemilikan saham atau 5. Bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak.[10]

Ganti rugi berbentuk uang didapatkan dari kesepakatan pihak pemilik tanah dengan pihak yang ingin mengadakan pengadaan tanah, atas dasar persepsi saling menguntungkan.

Sebagai penyelenggara pengadaan tanah, pemerintah juga mempersiapkan tanah pengganti dan pemukiman kembali atau relokasi bagi individu yang terkena dampak. Agar masyarakat mendapatkan tanah lama yang difungsikan guna pembangunan demi kepentingan umum, pemerintah menawarkan pengganti tanah di lokasi lain.

---

[9] Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

[10] Pasal 36 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juncto Pasal 74 Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Jika suatu lokasi terkena pembebasan lahan, relokasi bertujuan untuk memindahkan rumah warga ke lokasi yang baru.
Terkait pengadaan tanah, untuk memperkirakan besarnya ganti rugi, panitia pengadaan tanah yang mengelola pengadaan harus melakukan negosiasi dengan pemilik/pemegang hak atas tanah dan/atau benda/tanaman di atasnya dengan menggunakan harga umum setempat.

Pada prinsipnya ganti rugi diberikan sebagai hasil kesepakatan antara pemilik tanah dan panitia pengadaan tanah guna kepentingan umum. Selama tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, perjanjian yang dibuat dengan itikad baik merupakan produk hukum yang tidak dapat diganggu gugat. Persetujuan antara pemilik tanah dan penyelenggara pengadaan tanah tentang kompensasi perolehan properti untuk kepentingan umum didasarkan pada prinsip kebebasan.

Elemen tersulit dari proses pengadaan tanah adalah kesepakatan mengenai bentuk dan besaran kompensasi. Ketika para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan, proses negosiasi bentuk dan besaran kompensasi biasanya paling lama dan berlarut-larut. Proses yang berlarut-larut berdampak negatif terhadap pelaksanaan pembangunan.

Sebelum pelaksanaan pengadaan tanah atau penghapusan kewenangan atas tanah, hendaklah dilakukan observasi tentang informasi dan data yang telah disampaikan guna memperkirakan besaran ganti rugi. Pembayaran dapat dilangsungkan secara langsung kepada orang yang berhak menerimanya jika jenis dan besaran ganti rugi telah disepakati dan syrat-syaratnya telah dipenuhi.

Secara umum, ada dua jenis mekanisme pembayaran ganti yaitu ganti rugi langsung dan ganti rugi tidak langsung. Berbeda dengan ganti rugi tidak langsung, yaitu kompensasi yang pelaksanaannya dipercayakan kepada penyelenggara pengadaan, ganti rugi langsung adalah ganti rugi yang dibayarkan secara kontan bagi penyelenggara pengadaan tanah kepada pihak yang berwenang mendapatkan haknya setelah tercapai kesepakatan mengenai cara dan mekanismenya.

Setiap tindakan pengadaan tanah, baik yang menyangkut proses pencabutan hak atas tanah maupun pembebasan, harus menganut asas ganti rugi. Tidak ada pembebasan tanah oleh pemerintah tanpa kompensasi yang memadai. Sesuai dengan Pasal 78 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum sangat mendesak untuk menyusun ganti rugi berupa uang yang dianggap lebih efektif oleh masyarakat. Peraturan ini harus dimulai dengan proses validasi

dan dilaksanakan oleh kepala pelaksana pengadaan tanah sampai dengan selesainya.

Apabila kedua belah pihak yang berwenang dan pihak yang membutuhkan tanah setuju, kompensasi berupa uang akan diberikan melalui layanan perbankan atau tunai. Bank akan memanifestasikan rekening tabungan atas nama pihak yang berwenang atas permintaan ketua pelaksana pengadaan tanah. Dengan tercapainya persetujuan dengan kepala penyelenggara pengadaan tanah, pihak yang membutuhkan tanah menerapkan pemberian kompensasi. Pembayaran ganti rugi terjadi bertepatan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak, dan disertai dengan penyerahan dokumen 3 lembar yang membuktikan penyerahan hak dari pemilik hak atas tanah yang bersangkutan kepada pelaksana pengadaan tanah.[11]

Selanjutnya dibuat Berita Acara Pemberian Ganti Kerugian dan Berita Acara Pelepasan Hak, keduanya ditandatangani pada waktu yang berbarengan. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian didokumentasikan dengan foto/video.[13] Urgensi dari pengaturan ganti kerugian dalam bentuk uang berdasarkan Pasal 78 Pasal Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah sebagai dasar pelaksanaan pemberian ganti kerugian supaya tidak terjadi kesewenang wenangan dari pemerintah atau panitia pelaksana pengadaan tanah. Kesewenang-wenangan yang dimaksud adalah tidak memberikan atau hanya memberikan ganti kerugian yang tidak sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak. Warga negara mempunyai kewenangan atas tanah yang prinsipnya dapat dibenarkan oleh siapapun.

Berdasarkan penjelasan pasal tersebut, maka tanah berfungsi sosial, apabila negara membutuhkan tanah tersebut, maka warga negara melepaskan tanah disertai ganti rugi sebagai kompensasi sehingga warga negara tidak dirugikan, kepentingan umum pun dapat dilaksanakan.

Pasal 78 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mempunyai beberapa unsur sehingga menjadi aturan terkait ganti kerugian bagi masyarakat yang terdampak penyelenggaraan pengadaan tanah diantaranya[12]:

[11] Mudakir Iskandar, Op. Cit, Hal 38
[12] Ibid, Hal. 39

1. Obyek Ganti Kerugian
   Obyek yang akan diberikan ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 78 Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berupa hak atas tanah bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan tujuan pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Bentuk Ganti Kerugian
   Dalam Pasal 78 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa ganti rugi berupa uang diberikan dalam bentuk rupiah sebagai mata uang resmi, karena dianggap lebih praktis dan efisien dalam pemberian ganti kerugian.

Berkaitan dengan pemberian ganti kerugian terhadap pengadaan tanah harus memperhatikan 3 aspek penting yaitu aspek ekonomi, aspek sosiologis dan aspek filosofis. Aspek sosiologis harus mempertimbangkan dampak social bagi masyarakat apakah akan menimbulkan permasalahan sosial , sedangkan aspek ekonomi melihat perekonomian rakyat untuk melihat apakah ganti rugi pembebasan lahan selanjutnya dapat meningkatkan perekonomian warga. Sedangkan aspek filosofis perlu diperhatikan apakah tanah yang akan diadakan pengadaan merupakan tanah milik pribadi atau tanah lainnya seperti tanah ulayat atau tanah sengketa supaya nantinya tidak ada konflik.

Selain mengalokasikan dana sesuai dengan hasil pembahasan, panitia pengadaan tanah dan pemerintah daerah harus mempertimbangkan aspek filosofis dan sosiologis pemilik tanah, seperti efek hilangnya pekerjaan dan konsekuensi sosial budaya dalam pembangunan. lingkungan hidup baru. Tidak ada klausul yang menyatakan terkait penawaran ganti kerugian menjamin kualitas hidup yang lebih baik bagi mereka yang kehilangan hak atas tanah mereka.

Apabila dikaitkan dengan persoalan pada pendahuluan di atas ini terkait ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan arena olahraga untuk Asian Games ini dijelasn bahwa KUPAG yang berperan selaku Komando Urusan Tanah Asian Games bertugas melakukan proses ganti kerugian dalam hal pengadaan tanah. Berdasarkan Pasal 78 Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ini ganti kerugian harus dilakukan sesuai dengan musyawarah dengan masyarakat untuk menghasilkan titik temu dalam ganti kerugian supaya tidak ada yang dirugikan. Namun dalam contoh kasus ini

uang ganti kerugian yang diterima untuk masyarakat tidak mencukupi, namun dengan adanya musyawarah dengan maka masyarakat bisa menerima ganti kerugian dari pengadaan tanah mereka tanpa merasa dirugikan. Dalam proses ganti kerugian di atas sudah dilakukan sesuai NJOP, namun pada tahun 2018 terjadi transisi dari peraturan terkait tanah yang baru, maka masyarakat dan panitia pengadaan tanah sepakat dengan hasil musyawarah hasil ganti kerugian tersebut.[13]

Pada dasarnya pengaturan ganti kerugian dalam bentuk uang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 78 Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tidak boleh bertentangan dengan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu:

Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.[14]

Menurut pasal tersebut, setiap warga negara berhak atas hak milik pribadi, khususnya yang berkaitan dengan tanah. Akibatnya, ketika tanah diperoleh, masyarakat memiliki hak atas tanah milik pribadi dan tidak dapat diambil secara sewenang-wenang

Soedjarwo Marsoem menegaskan bahwa individu yang hidupnya terkena dampak pembebasan lahan seringkali mengalami penurunan taraf hidup, yang berujung pada kemiskinan dan kondisi kehidupan yang tidak sehat. Hal ini tidak terduga karena dalam pembangunan nasional, seluruh sumber daya alam dan penderitaan manusia Indonesia harus dimanfaatkan untuk kepentingan rakyat banyak dan bukan untuk segelintir orang.[15] Sehingga pemilik tanah hanya dibayar untuk nilai sebenarnya dari properti mereka. Satu-satunya cara untuk mengganti sebidang tanah adalah dengan mengalikan luasnya dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Kesimpulannya, adanya proses pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum tidak hanya didasarkan bagaimana proses pembayaran ganti rugi, serta bagaimana pemerintah daerah dan panitia pelaksana pengadaan tanah bekerja untuk memberikan kesejahteraan bagi masyarakat yang terkena dampak. Pengadaan tanah yang dilakukan diharapkan akan berdampak positif terhadap pelaksanaan pembangunan

[13] Mukhamat Mahfudi, Loc. Cit
[14] Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
[15] Sudjarwo Marsoem, Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah, (Jakarta : Renebook, 2015), hal. 14- 15

dengan tetap memperhatikan factor lingkungan dan kesejahteraan masyarakat terdampak.

KESIMPULAN

Perlunya pengaturan penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebadgai landasan hukum bagi penyelenggaraan pengadaan tanah supaya tidak terjadi kesewenang-wenangan dari pemerintah atau panitia pelaksana pengadaan tanah, misalnya dengan tidak memberikan atau hanya memberikan ganti kerugian yang tidak sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Pemberian ganti rugi dalam bentuk uang sejauh ini dianggap lebih mudah dalam penghitungan dan lebih efisien, karena masyarakat dapat mempergunakan sebagai modal utuk kehidupan yang lebih baik. Pasal 78 ayat (1) sampai dengan ayat (7) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan dan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum diharapkan dapat menjadi payung hukum.

SARAN

Agar negara dapat menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum dan sekaligus meningkatkan kesejahteraan masyarakat, maka perlu memperkuat pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum dalam proses ganti rugi, terutama dengan pelaksanaan musyawarah penetapan. kompensasi dan waktu pemberian kompensasi. Terus membela hak-hak mereka yang hartanya menjadi sasaran pembebasan tanah agar mereka dapat melanjutkan kehidupan sehari-hari dan menafkahi keluarganya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdurahman H, 1996, ***Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia***, P.T Citra Aditya Bakti, Bandung.

Harsono Boedi, 2003, ***Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria***, Djambatan, Jakarta.

Iskandar Mudakir, 2020, ***Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak)***, Jala Permata Aksara, Jakarta.

Marsoem Sudjarwo, 2015, ***Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah***, Renebook, Jakarta.

Mukhamat Mahfudi, ***Pembebasan Tanah Dalam Persiapan dan Penyelenggaraan Asian Games***, AVATARA, e

Journal Pendidikan Sejarah, Vol. 1 No. 1, Januari 2019.

S.W Maria, 1994, ***Antara Kepentingan Pembangunan dan Keadilan "Forum Diskusi Alternatif"***, Universitas Adma Jaya, Yogyakarta

Suandra I Wayan, 1994, ***Hukum Pertanahan Indonesia***, Rineka Cipta, Jakarta.

Sulaeman Abdullah, 2010, ***Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum***, Jala Permata Aksara, Jakarta.

Soekanto Soerjono & Mamuda Sri, 2001, ***Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)***, Rajawali Pers, Jakarta

Soekanto Soerjono, 1985, ***Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat***, (Jakarta : Rajawali Press, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang RI Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan

Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Jurnal

Istijab, Wiwin Ariesta, 2020, ***Hak Penguasaan Atas Tanah-Tanah dengan Hak Adat oleh Pemerintah Kota Pasuruan untuk Kepentingan Pembangunan dalam Tinjauan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960***, Yurijaya : Jurnal Ilmiah Hukum, Vol. 3, No. 1, 2020.