

**“IMPLEMENTASI PENERAPAN PERPRES NO 65 TAHUN 2006  
TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
(STUDI KASUS DI DESA JUMOYO KABUPATEN MAGELANG)”**

**SKRIPSI**



Oleh:

**ADITYA GUNTORO DHARMA**

**NO MAHASISWA : 08410462**

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**

**2012**

**HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR**

**IMPLEMENTASI PENERAPAN PERPRES NO 65 TAHUN 2006 TENTANG  
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
(STUDI KASUS DI DESA JUMOYO KABUPATEN MAGELANG)**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Pengujidalam  
Ujian Tugas Akhir/Pendadaran  
Pada tanggal 25 April 2012 dan Dinyatakan **LULUS**  
Yogyakarta, 27 April 2012

	Tim Penguji	Tanda Tangan
1. Ketua	: Masyhud Asyhari, SH, M.Kn	.....
2. Anggota	: Dr. Winahyu Erwiningsih, SH.,M.Hum	.....
3. Anggota	: E. Zainal Abidin, SH, MS, MPA	.....

Mengetahui ;  
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta  
Fakultas Hukum  
Dekan

( Rusli Muhammad, S.H., M.H. )

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

“Dan janganlah kamu berjalan di muka bumi ini dengan sombong, karena sesungguhnya kamu sekali-kali tidak dapat menembus bumi dan sekali-kali kamu tidak akan sampai setinggi gunung”.

( Surat Al Isra' : Ayat 37 )



Karya ini kupersembahkan kepada :

❖ Kedua Orang tuaku tercinta:

Bapak Sajiyanto dan Ibu Sri Hartini

- ❖ Saudaraku tersayang : Afira Dwi Rindasari
- ❖ My Beloved Ani Uswati
- ❖ Sahabat-sahabat yang selalu mendukung
- ❖ Almamaterku Universitas Islam Indonesia  
Yogyakarta.

Semoga karya ini bermanfaat dan menambah wawasan bagi kita semua.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**Assalamu'alaikum Wr. Wb.**

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang atas karunia dan hidayah-Nya sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir berupa skripsi untuk memperoleh gelar Sarjana (strata-1) lengkap dalam ilmu hukum pada Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari bahwa terbatasnya pengetahuan dan pengalaman yang penulis miliki. Maka dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan-kekurangan dan kesalahan-kesalahan serta masih jauh dari apa yang diharapkan. Namun penulis mengharapkan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan hokum pada khususnya maupun bagi pengembangan didalam masyarakat pada umumnya.

Skripsi dengan judul **“IMPLEMENTASI PENERAPAN PERPRES NO 65 TAHUN 2006 TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (STUDI KASUS DI DESA JUMOYO KABUPATEN MAGELANG)”** ini merupakan gambaran yang mewakili secara umum bagaimana proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang menggunakan peraturan Perpres Nomor 65 Tahun 2006.

Penyusunan tulisan ini tidak lepas dari beberapa pihak terutama lingkungan dimana penulis berada selama ini, baik secara langsung ataupun tidak langsung yang sudah membantu penulis dalam pelaksanaan penelitian serta dalam proses penyusunannya.

Dengan kerendahan hati perkenankanlah penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. BapakDr. H. Rusli Muhammad, SH, MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia di Yogyakarta.
2. Ibu Karimatul Ummah, SH.,M.Hum selaku Ketua Program Studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia di Yogyakarta.
3. Bapak Nandang Sutrisno, SH.,MH.,LLM.,PhD selaku Dosen Pembimbing Akademik.
4. Ibu Dr.Winahyu Erwiningsih SH.,M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah member bekal ilmu dan membimbing penulis dalam menuntut ilmu, yang mana hal ini sangat bermanfaat dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Mardanto selaku staff bagian hukum di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Magelang yang sudah member bantuan dalam mencari data-data untuk menyusun skripsi ini.

7. Bapak Endra selaku staff di bagian Tata Pemerintahan Kabupaten Magelang yang sudah memberi arahan dan bimbingannya serta data-data yang diperlukan dalam menyusun skripsi ini.
8. Kakak Suen Herief yang sudah membantu dan member masukan-masukan dalam menyusun skripsi ini.
9. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dari semua angkatan maupun teman-teman sepermainan yang sudah memberikan dorongan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
10. Dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah ikut serta membantu hingga terselesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal atas semua amal dan doa'nya.

Wassalamu'alaikumWr.Wb.

Yogyakarta, 6 April 2012

Penulis

Aditya Guntoro Dharma

## DAFTAR ISI

Halaman Pengesahan dan Persetujuan.....	i
Motto dan Persembahan.....	ii
Kata Pengantar.....	iii
Daftar Isi .....	vi
Halaman Daftar Tabel.....	ix
Abstraksi.....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Tinjauan Pustaka.....	11
F. Metode Penelitian.....	15
<b>BAB II TINJAUAN YURIDIS HAK ATAS TANAH.....</b>	<b>20</b>
A. Kedudukan Hak Atas Tanah.....	20
1. Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah.....	20
2. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	22
3. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	26
B. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah.....	30
C. Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Pembangunan Untuk KepentinganUmum.....	32
1. Pengertian Pengadaan Tanah.....	32

2. Pengertian Kepentingan Umum.....	34
3. Dasar Hukum Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	35
D. Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	36
1. Pengertian Kepentingan Umum.....	36
2. Jenis-jenis Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	37
3. Jenis-jenis dan Bentuk Ganti Kerugian.....	37
4. Panitia Pengadaan Tanah.....	38
5. Prosedur/Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	39
E. Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Tentang perubahan Perpres Nomor 36 Tahun 2005.....	41
1. Pengertian Kepentingan Umum.....	41
2. Jenis-jenis Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.....	41
3. Jenis-jenis dan Bentuk Ganti Kerugian.....	41
4. Panitia Pengadaan Tanah.....	42
6. Prosedur/Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan 5. Umum.....	43
 BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN HASIL.....	45
A. Penerapan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	45
1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	45
2. Pengadaan Tanah untuk Normalisasi Kali Putih dan Pembangunan Jembatan Kali Putih di Desa Jumoyo.....	48
3. Langkah-langkah Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi dan Pembangunan Jembatan Kali Putih di Desa Jumoyo.....	52
4. Hambatan-hambatan Yang Muncul Didalam Pelaksanaan Pengadaan	



Tanah Untuk Normalisasi Sungai Kali Putih dan Pembangunan Jembatan Kali Putih Beserta Upaya penyelesaiannya.....	68
B. Perlindungan Hukum Yang Diberikan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Terhadap Hak-hak Yang Dimiliki Pemegang Hak Atas Tanah.....	70
1. Perlindungan Hukum.....	70
2. Perlindungan Hukum Yang Diberikan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Terhadap Hak-hak Yang Dimiliki Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Rangka Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di DesaJomoyo.....	76
 BAB IV PENUTUP.....	89
Kesimpulan.....	89
Saran.....	93
DAFTAR PUSTAKA.....	94
LAMPIRAN.....	96



## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.Dusun-dusun di Desa Jumoyo Beserta jumlah RT dan RW .....	46
Tabel 2.Peruntukan Lahan yang ada di Desa Jumoyo .....	46
Tabel 3.Jumlah Penduduk dan Mata Pencahariannya .....	47



## ABSTRAK

Skripsi penelitian ini berjudul **Implementasi Penerapan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus di Desa Jumoyo Kabupaten Magelang)**. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh kepentingan Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang untuk melakukan pengadaan tanah yang digunakan untuk kepentingan umum akibat keadaan yang mendesak karena untuk menanggulangi bencana alam banjir lahar dingin yaitu berupa pembangunan jembatan baru dan normalisasi Kali Putih. Proyek tersebut dilakukan agar apabila banjir lahar dingin datang, lalu lintas Magelang Yogyakarta tetap berjalan dan tidak terputus. Serta agar warga yang tinggal disekitar lokasi bisa aman dari bencana banjir lahar dingin. Permasalahan yang ingin dijawab dalam permasalahan ini adalah apakah pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan mengaturnya yaitu Perpres Nomor 65 Tahun 2006, serta apakah Perpres tersebut cukup berkompeten untuk mengatur hak dasar manusia yaitu hak milik dan apakah sudah memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Metode yang digunakan dalam pelaksanaan penelitian tersebut adalah dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris yang dimana penyelidikannya membahas obyek penelitian dengan menitikberatkan dengan perilaku orang atau dokumen yang memberikan informasi atau data penelitian yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian. Penggalan data dilakukan dengan wawancara. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang diterapkan di Desa Jumoyo secara mekanisme pelaksanaannya secara umum sudah sesuai dengan perpres tersebut, tetapi secara substansial perpres tersebut belum memberikan perlindungan hukum yang maksimal terhadap pemilik hak atas tanah. Karena hak dasar manusia dalam hal ini adalah Hak Milik harus diatur secara rinci dan jelas minimal dalam peraturan berbentuk Undang-Undang. Sehingga harus diadakan perbaikan dan peninjauan kembali terhadap Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tersebut.

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan salah satu unsur di bumi ini yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Karena hampir setiap saat manusia melakukan aktivitasnya di atas tanah, sehingga secara langsung maupun tidak langsung manusia selalu memerlukan tanah. Seperti yang terkandung di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tahun 1945 yang mempunyai landasan bahwa Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah sebagai bagian dari bumi seperti yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu *“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”*. Dengan demikian, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Urip santosa, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 1993 hlm 10.

Di zaman sekarang ini tingkat pertumbuhan manusia cenderung semakin bertambah setiap tahunnya dengan disertai juga perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi yang semakin berkembang pesat, sehingga tanah begitu penting.

Fungsi dan peran tanah dalam berbagai sektor kehidupan manusia memiliki tiga aspek yang sangat strategis, yaitu aspek ekonomi, politik dan hukum, dan aspek sosial.<sup>2</sup> Karena begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya, dikarenakan kebutuhan manusia atas tanah akan semakin meningkat, mengetahui hal tersebut kemungkinan besar akan timbul suatu permasalahan atau sengketa atas tanah tersebut. Maka pengaturan dalam penggunaan, dan pemilikannya sangat dibutuhkan, karena jumlah manusia yang terus bertambah dan pemanfaatan atas tanah yang akan terus meningkat juga, sementara luas tanah tidak bertambah bahkan cenderung berkurang sebagai akibat proses alamiah maupun sebab lain.

Negara melalui pemerintah mengupayakan agar kekayaan alam yang ada di Indonesia meliputi yang terkandung di bumi, air, dan bahan galian adalah dipergunakan utamanya untuk kesejahteraan bangsa Indonesia.<sup>3</sup> Kemudian pemerintah mengeluarkan undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

---

<sup>2</sup> Adrian sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007 hlm 45

<sup>3</sup> Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, cetakan 1, Total Media, Yogyakarta, 2009 hlm 83

Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sebagai tindak lanjut dalam rangka memelihara dan menjaga bumi, air, dan seluruh yang terkandung di dalamnya.

Salah satu tujuan adanya Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 adalah untuk memberi suatu pengaturan hak-hak atas tanah. Hak-hak atas tanah adalah hak-hak yang diberikan oleh Negara dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional yang meliputi hak milik, hak pakai, hak sewa, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Seperti yang di atur di dalam UUPA Pasal 16. Sedangkan pada Pasal 18, dalam rangka memperoleh hak atas tanah yang didasarkan untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang, seperti penjelasan pada Pasal 18 bahwa pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi di ikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti-kerugian yang layak.

Pencabutan, pembebasan, dan pelepasan hak-hak atas tanah tidak hanya dilakukan oleh pemerintah untuk pembangunan berbagai proyek pemerintah, namun juga diperuntukan bagi proyek pembangunan untuk kepentingan umum oleh pihak swasta tetapi pelaksanaannya dilakukan dalam bentuk dan cara yang berbeda.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Adrian sutedi, *Implementasi Prinsip . . . . Op.cit.*, hlm 46

Memberikan pengertian tentang kepentingan umum bukanlah hal yang mudah, selain karena sangat rentan, penilaiannya sangat sangat subyektif juga terlalu abstrak untuk memahaminya. Sehingga apabila tidak diatur secara tegas akan melahirkan multi tafsir yang pasti akan berimbas pada ketidakpastian hukum dan rawan akan tindakan sewenang-wenang dari pejabat terkait.<sup>5</sup> Tapi hal ini kemudian diatur dengan adanya Perpres No 65 Tahun 2006 dimana telah ditentukan secara limitatif dan konkret pengertian dari kepentingan umum yaitu:

1. Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawa tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi.
2. Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya.
3. Pelabuhan, Bandar udara, stasiun kreta api, dan terminal.
4. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana.
5. Tempat pembuangan sampah.
6. Cagar alam dan cagar budaya.
7. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi. Jadi, pihak-pihak yang sebelumnya menjadi pemegang hak atas tanah melepaskan hak atas tanahnya tersebut. Dan tanah tersebut kemudian kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.<sup>6</sup>

Proses pengadaan tanah dalam hal pembebasan tanah tidak akan lepas dengan adanya masalah ganti rugi, maka perlu dilakukan penelitian terlebih

---

<sup>5</sup> <http://www.lbh-makassar.org/?p=1533>, di unduh pada 28 oktober 2011, pk1. 10.20 wib

<sup>6</sup> <http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt4cc68eb1f38e4>, di unduh pada 28 oktober 2011, pk1. 13.23 wib

dahulu terhadap segala keterangan dan data-data yang diajukan dalam mengadakan taksiran pemberian ganti rugi.

Dalam banyak hal pencabutan, pembebasan, dan pelepasan hak atas tanah selalu menimbulkan eksekusi yang mempunyai dampak cukup besar terhadap stabilitas masyarakat.<sup>7</sup> Berbagai macam masalah bisa terjadi dalam masyarakat karena timbulnya ketidaksepakatan antara pemegang hak atas tanah yaitu rakyat dengan pemerintah dalam hal bentuk dan besarnya ganti rugi. Dalam hal pembebasan hak atas tanah, obyek-obyek tanah yang diberi ganti rugi adalah sebagai berikut;

1. Bidang tanah dengan luas tertentu.
2. Bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut.
3. Tanaman yang tumbuh di atasnya.

Apabila pembebasan tanah oleh yang berkepentingan meliputi areal yang luas, yang dalam pelaksanaan pembebasan tanah tersebut mengakibatkan pemindahan pemukiman penduduk, maka pemberian izin pembebasan tanah disertai pula kewajiban bagi pihak yang memerlukan tanah untuk menyediakan tempat penampungan pemukiman baru, disamping pembayaran ganti rugi.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidaklah selalu berjalan dengan lancar. Banyak hal-hal yang bisa menghambat proses pengadaan tanah yang digunakan untuk kepentingan umum. Dan tanah-tanah yang dapat dibebaskan dengan mendapat ganti rugi tersebut adalah tanah-tanah yang telah mempunyai

---

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip . . . .* Loc.cit.,



sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan tanah-tanah masyarakat hukum adat.<sup>8</sup>

Andaikata pengambilan tanah melalui prosedur pembebasan tanah ini tidak berhasil umpama si pemegang hak bersikeras untuk bertahan pada suatu tingkat harga yang kelewat tinggi atau tidak mau sama sekali menyerahkan tanahnya dengan berbagai dalih, maka barulah ditempuh prosedur pencabutan hak atas tanah tersebut melalui prosedur UU No 20 Tahun 1961.<sup>9</sup>

Pengadaan atau pembebasan tanah oleh pemerintah tidaklah selalu dilakukan dalam rangka pembangunan fasilitas umum seperti sekolah, jembatan, jalan dan fasilitas umum lainnya, namun juga dapat terjadi akibat bencana alam yang mengakibatkan terjadinya perubahan bentuk dan kondisi tanah dan tidak dimungkinkan lagi untuk dijadikan tempat pemukiman oleh masyarakat.

Setahun yang lalu tentu kita ingat betapa dahsyatnya letusan gunung Merapi Yogyakarta, yang merupakan letusan terdahsyat setelah beberapa tahun terakhir. Yang memakan korban jiwa, harta terbesar selama beberapa tahun terakhir ini dan mengungsikan ratusan ribu orang dalam jarak radius yang cukup luas.

Desa Jumoyo adalah salah satu desa yang terkena dampak dari letusan gunung merapi, desa jumoyo terletak di Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang.

---

<sup>8</sup> S.F Marbun & Moh Mahfud, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, cetakan keempat, liberty, Yogyakarta, 2006 hlm 173

<sup>9</sup> Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, cetakan keempat Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, halm 36

Kali Putih yang melintasi desa Jumoyo ini adalah salah satu sungai yang memiliki hulu di lereng Gunung Merapi. Karena erupsi Merapi yang berkali-kali mengeluarkan abu vulkanik, sehingga kawasan tersebut di selimuti material vulkanik yang sangat tebal. Ternyata bahaya itu tidak berhenti saat ini tapi masih ada bahaya besar yang mengancam saat ini dan kemudian hari yaitu endapan lahar dingin yang siap meluncur turun setiap saat apalagi bila musim hujan nanti telah tiba. Dan hal tersebut terbukti dengan putusnya jalur transportasi Yogyakarta - Magelang beberapa bulan setelah letusan berakhir akibat turunnya lahar dingin yang memutus jembatan penghubung dua kota tersebut.

Selain bahaya lahar dingin pasca bencana, yang harus diperhatikan juga adalah penanganan pasca bencana terhadap para pengungsi yang sudah kembali ke kediamannya yang kurang mendapat perhatian dari kita semua. Mereka saat ini telah kehilangan mata pencaharian, kehilangan keluarga, kehilangan rumah dan harta, juga saat ini mereka kesulitan mencari sumber air minum yang layak.<sup>10</sup>

Penyelenggaraan penanggulangan bencana Gunung Merapi pada tahap pascabencana meliputi rehabilitasi dan rekonstruksi. Rehabilitasi dilakukan melalui kegiatan perbaikan lingkungan daerah bencana, seperti pemulihan sosial psikologis, pelayanan kesehatan, pemulihan ekonomi sosial budaya, dan pemulihan keamanan dan ketertiban. Rekonstruksi dilakukan melalui

---

<sup>10</sup> <http://sosbud.kompasiana.com/2011/09/19/belajar-dari-bencana-gunung-merapi-yogya/>, di unduh 29 oktober 2011, pkl. 11.39 wib

pembangunan yang lebih baik meliputi pembangunan kembali prasarana dan sarana bagi masyarakat.

Warga Desa Jumoyo, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang, meminta pemerintah segera menormalisasi Kali Putih. Banjir lahar dingin di sungai ini yang mengakibatkan hancurnya pasar dan puluhan rumah penduduk, serta belasan toko di Desa Jumoyo disebabkan kembalinya alur Kali Putih ke aliran alaminya. Aliran Kali Putih di Dusun Jumoyo, Dusun Gempol, saat ini mengalir ke jembatan Kali Putih dan menyatu dengan Sungai Taju. Bekas aliran lama sudah berganti dengan permukiman dan pasar desa yang padat penduduk. Pasar dan permukiman inilah yang diterjang banjir lahar dingin. Warga Dusun Gempol, mengaku tak keberatan jika harus direlokasi dari tanah yang ditempatinya saat ini demi normalisasi aliran Kali Putih. Para pedagang pasar juga tak keberatan pasar desa yang ada di bekas aliran alam dipindah ke tempat yang aman. Saat ini hampir semua kios di pasar tersebut sudah hancur. Barang-barang pedagang nyaris tak tersisa.

Normalisasi Kali Putih yang dilakukan oleh pemerintah sangat mempengaruhi status tanah-tanah yang sebelumnya menjadi hak milik warga desa, akan berubah menjadi tanah yang dikuasai Negara. Dengan langkah pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Yaitu normalisasi Kali Putih dan pembangunan jembatan baru yang akan digunakan untuk penghubung jalur transportasi Yogyakarta-Magelang sebagai antisipasi datangnya banjir lahar dingin yang akan terus terjadi untuk beberapa tahun kedepan. Sehingga diharapkan apabila terjadi banjir lahar dingin tidak mengganggu transportasi dari Yogyakarta ke magelang

begitu sebaliknya. Selain pembangunan jembatan tersebut, juga di adakan pelebaran jalan utama. Untuk mempersingkat waktu pmbangunan tersebut maka dibuatlah jalan darurat agar transportasi dari arah Yogyakarta-magelang dan sebaliknya tidak terganggu akibat pembangunan jembatan, begitu juga pembangunan tersebut bisa berjalan lancar. Dalam hal pengadaan tanah tersebut yang digunakan untuk kepentingan umum, dibutuhkan bidang-bidang tanah yang letaknya di wilayah tersebut dan sebagian adalah tanah milik warga, sehingga dalam hal ini pemerintah harus memperhatikan hak-hak dari pemilik tanah.

Atas dasar kenyataan ini maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : Implementasi Penerapan Perpres No. 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus di Desa Jumoyo Kabupaten Magelang)

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana proses penerapan Perpres No. 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan kendala-kendala yang dihadapi beserta cara penyelesaiannya dalam rangka normalisasi sungai dan pembangunan jembatan di desa Jumoyo Kecamatan Salam Kabupaten Magelang?
2. Apakah Perpres No. 65 Tahun 2006 sudah memberikan perlindungan hukum atas hak-hak yang dimiliki pemegang hak atas tanah yang tanahnya terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum?

### **C. Tujuan penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur/mechanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum beserta kendala-kandala yang dihadapi dan cara penyelesaiannya terhadap bidang tanah yang terkena pengadaan tanah di desa Jumoyo Kecamatan Salam Kabupaten Magelang.
2. Untuk mengetahui apakah Perpres No. 65 Tahun 2006 memberikan jaminan hukum atas hak-hak dasar pemegang hak atas tanah yang tanahnya terkenan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini dapat bermanfaat untuk mengidentifikasi permasalahan yang utama dengan memberikan gambaran dan akhirnya memberikan masukan agar tidak terjadi ketimpangan hukum. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna baik secara teoritis, praktis maupun akademis.

1. Secara teoritis, diharapkan dapat menjadi tambahan informasi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya pengetahuan hukum tentang proses pembebasan tanah dengan memberikan ganti rugi dalam rangka untuk kepentingan umum akibat bencana alam.
2. Secara praktis, diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi instansi terkait dalam menentukan kebijakan, terutama bagi Badan Pertanahan Nasional, dan pemerintah daerah serta dapat menjadi suatu umpan balik terhadap penerapan suatu instrument hukum.

3. Secara akademis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan dan sumbangan berharga bagi pengembang hukum agraria khususnya dan ilmu hukum umumnya, juga dapat dipergunakan oleh peneliti untuk melengkapi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dari Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta.

#### **E. Tinjauan Pustaka**

Tanah adalah sumber kehidupan, kekuasaan, dan kesejahteraan. Karena kedudukan tanah yang demikian strategis ini, maka di dalam politik dan hukum pertanahan Indonesia, negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat pada tingkatan yang tertinggi, menguasai tanah untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat melalui :

1. Pengaturan hubungan hukum orang dengan tanah
2. Mengatur perbuatan hukum orang terhadap tanah
3. Perencanaan persediaan peruntukan dan penggunaan tanah bagi kepentingan umum.

Dengan adanya undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang salah satu tujuannya adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Dalam hal pencabutan hak atas tanah di atur di dalam UUPA Pasal 18 bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut,

dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 18 UUPA di bentuklah Undang-undang No. 20 Tahun 1961, kemudian dilanjutkan dengan kebijakan pemerintah melalui PMDN No. 15 Tahun 1975, kemudian dicabut dan diganti dengan Keppres No. 55 Tahun 1993. Serta ada Perpres No. 36 tahun 2005 yang disempurnakan dengan perpres No. 65 tahun 2006.

Pada prinsipnya hukum agraria Indonesia mengenal 2(dua) bentuk pengadaan tanah yaitu:<sup>11</sup>

1. Dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan hak atas tanah ). Perpres No. 36 tahun 2005 memberikan definisi pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.
2. Dilaksanakan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Berdasarkan penjelasan umum UU No. 20 tahun 1961 ini dapat dipahami bahwa sesungguhnya pencabutan hak atas tanah adalah kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemerintah, dalam hal ini presiden. Bentuk kewenangan yang diberikan undang-undang adalah untuk melakukan tindakan dengan secara paksa mengambil dan menguasai tanah seseorang untuk kepentingan umum.

Perbedaan yang menonjol antara pembebasan hak atas tanah dengan pencabutan hak atas tanah ialah, jika dalam pembebasan tanah dilakukan dengan mengadakan musyawarah terhadap pemegang hak atas tanah, sedangkan dalam cara pencabutan hak atas tanah dilakukan dengan cara paksa.

---

<sup>11</sup> <http://prpmakasar.wordpress.com/2009/02/13/pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum-antara-kepentingan-umum-dan-perlindungan-hak-asasi-manusia/> diunduh 24 oktober 2011, pkl. 11.42 wib

Menurut Abdurrahman pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum adalah merupakan cara terakhir untuk memperoleh tanah-tanah yang sangat diperlukan guna keperluan-keperluan tertentu untuk kepentingan umum, setelah berbagai cara lain melalui jalan musyawarah dengan si empunya tanah menemui jalan buntu dan tidak membawa hasil sebagainya yang diharapkan, sedang keperluan untuk penggunaan tanah dimaksud sangat mendesak sekali.<sup>12</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, pemikiran hukum perlu kembali pada filosofi dasarnya, yaitu hukum untuk manusia. Dengan filosofi tersebut, maka manusia menjadi penentu dan titik orientasi hukum. Hukum bertugas melayani manusia, bukan sebaliknya. Oleh karena itu, hukum itu bukan merupakan institusi yang lepas dari kepentingan manusia. Mutu hukum, ditentukan oleh kemampuannya untuk mengabdikan kepada kesejahteraan manusia.

Dalam ketentuan hukum yang berlaku sekarang, bagi para warga yang terkena pembebasan ganti rugi dapat diberikan dalam bentuk uang atau tanah pengganti dan permukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti rugi tersebut.

Dalam Pasal 1 angka 11 (sebelas) perpres No. 36 tahun 2005 dijelaskan dalam hal pemberian ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah

---

<sup>12</sup> Abdurrahman .... op.cit., hlm 44



yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Jadi perlu adanya upaya untuk memulihkan kegiatan ekonomi mereka dengan memperhitungkan kerugian yang dialami oleh warga yang terkena dampak pembebasan tanahnya, bagi warga masyarakat yang sebelumnya tanah adalah merupakan aset yang berharga, sebagai tempat usaha, bertani, berkebun dan sebagainya, terpaksa kehilangan aset ini, karena mereka dipindahkan ke tempat permukiman yang baru.

Pemulihan lokasi permukiman yang baru bagi warga masyarakat, seharusnya direncanakan pembangunan infrastruktur yang mendukung kegiatan dalam upaya pemulihan kehidupan sosial ekonomi warga masyarakat, sehingga kehidupan sosial ekonomi warga masyarakat dapat kembali pulih di tempat yang baru. Setidak-tidaknya masyarakat tidak akan menjadi lebih miskin dari sebelum tanah dibebaskan.<sup>13</sup>

Perlu adanya pemikiran tentang lokasi tempat permukiman yang baru, yang harus ditata sesuai dengan rencana tata ruang daerah atau kota, dengan diikuti oleh proyek konsolidasi tanah perkotaan atau perdesaan. Konsekuensi dari pemikiran ini diharapkan agar adanya pembebasan tanah ini, sekaligus akan terjadi pengembangan wilayah baru yang tertib dan membangun sentral-sentral ekonomi baru bagi masyarakat.

---

<sup>13</sup> Syafruddin kalo, Reformasi Peraturan Dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan umum, Digitized by USU digital library, 2004

Dalam menjawab persoalan pelaksanaan dan prosedur pembebasan tanah dan pemberian ganti rugi terhadap korban bencana lahar dingin pasca erupsi merapi. di Indonesia telah di Undangkan beberapa aturan terkait, antara lain:

1. Undang-undang No. 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.
2. Keppres No. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Demi Pembangunan.
3. Perpres No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
4. Perpres No. 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Perpres No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

#### **F. Metode Penelitian**

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-pemasaan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.<sup>14</sup>

Dalam penelitian hukum ini, peneliti menggunakan metode penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang mengkonsepsikan hukum sebagai perilaku ajeg dan atau hukum sebagai aksi-

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2006, hlm.

interaksi sosial.<sup>15</sup>

1. Objek Penelitian.

Yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah semua hal-hal yang akan diteliti seperti :

- a. Upaya yang dilakukan pemerintah untuk melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pemberian ganti rugi terhadap hak-hak warga yang tanahnya terkena pengadaan tanah tersebut. Serta kendala yang dihadapi baik dari pihak masyarakat maupun dari pihak pemerintah daerah dan cara penyelesaiannya dalam hal proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu pembangunan jembatan dan jalan akibat lahar dingin.
- b. Perlindungan hukum yang diberikan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 terhadap pemegang hak atas tanah.

2. Subjek penelitian.

Pihak-pihak yang dipilih peneliti untuk mencari informasi dan keterangan terhadap masalah yang akan diteliti antara lain adalah :

Nara sumber :

- a. Bagian Tata Pemerintahan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang selaku Sekretaris II Panitia Pengadaan Tanah.

---

<sup>15</sup> Tim Penyusun Pedoman Penyusunan Tugas Akhir Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Pedoman Penyusunan Tugas Akhir (skripsi, Legal memorandum, dan Studi kasus hukum), Fakultas hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2011, hlm. 18

- b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang
- c. Lurah di Desa Jumoyo
- d. Kepala Dusun
- e. Warga desa Jumoyo yang menjadi korban

Untuk menggeneralisir subjek penelitian tersebut, peneliti memakai teknik sampling, dan teknik sampling yang akan digunakan adalah non-random sampling. Non-random sampling adalah teknik mengambil sampel dengan cara dipilih yang didasarkan atas adanya kesesuaian sampel dengan permasalahan penelitian. Non-random sampling ini antara lain berupa : *Purposive random sampling* yaitu menentukan sampel berdasarkan tujuan penelitian terhadap satu populasi yang homogen, misalnya kelompok orang dalam profesi tertentu.<sup>16</sup>

### 3. Lokasi penelitian

Penelitian dilaksanakan di Desa jumoyo, kecamatan Salam, Kabupaten Magelang, lokasi penelitian diambil secara sengaja (*purposive sampling*). Pertimbangan utama karena pada lokasi penelitian tersebut telah dilakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum akibat terjadinya banjir lahar dingin, dan tanah tersebut merupakan tempat pemukiman warga desa jumoyo.

### 4. Sumber data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data

---

<sup>16</sup> *ibid.*, hlm. 20

yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan.

1) Data primer

Data yang diperoleh peneliti secara langsung dari subjek penelitian yang dapat berupa hasil wawancara dan atau kuesioner.

2) Data sekunder

Data yang diperoleh peneliti dari tata kepastakaan yang meliputi literatur, buku, artikel, dan tutorial yang tersedia di website di internet dan dokumentasi yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain yang sudah tersedia dalam bentuk buku. Adapun beberapa peraturan perundang-undangan yang akan digunakan sebagai sumber data sekunder.

5. Teknik pengumpulan data

a. Data yang diperoleh dengan cara wawancara yang dapat berupa wawancara bebas maupun terpimpin dan peneliti juga akan melakukan observasi yang dilakukan terhadap pihak yang terlibat atau tidak terlibat.

b. Studi kepastakaan.

Data yang diperoleh dan dikumpulkan dari buku-buku serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan erat dengan obyek peneliti. Pengumpulan data ini digunakan untuk mendapatkan informasi-informasi yang berkaitan dengan proses penyusunan tugas akhir sehingga dapat digunakan sebagai acuan dalam proses pembuatan.

c. Studi dokumen

Mencari, menemukan dan mengkaji berbagai dokumen seperti putusan kepala adat dan dokumen-dokumen penting yang dimiliki oleh pemangku adat suku mandar yang terkait dengan objek penelitian.

6. Metode pendekatan penelitian

Metode pendekatan yang digunakan peneliti adalah Pendekatan yuridis sosiologis, yakni Pendekatan dari sudut pandang ketentuan hukum yang berlaku dalam masyarakat.

7. Pengolahan dan analisis data

Pengolahan data adalah kegiatan mengorganisir data penelitian sedemikian rupa sehingga dapat dibaca dan diinterpretasikan. Analisis data adalah kegiatan menguraikan, membahas, menafsirkan temuan-temuan penelitian dengan perspektif atau sudut pandang tertentu baik yang disajikan dalam bentuk narasi untuk data kualitatif.

Dalam penelitian ini peneliti mengolah Data yang diperoleh dan diteliti serta disajikan berdasarkan analisis deskriptif kualitatif yaitu dengan menjabarkan, menguraikan, dan menyusun secara sistematis logis sesuai dengan tujuan penelitian atau memaparkan keadaan obyek sebagaimana adanya, berdasarkan fakta – fakta aktual yang terjadi saat sekarang.

**BAB II**  
**TINJAUAN YURIDIS HAK ATAS TANAH**  
**DAN PENGGUNAANYA**

**A. KEDUDUKAN ATAS HAK TANAH**

1. Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah.

Di Indonesia, yang memiliki daratan (tanah) yang sangat luas, telah menjadikan persoalan tanah sebagai salah satu persoalan yang paling penting diantara persoalan lainnya. Maka tak heran, pasca Indonesia merdeka, hal pertama yang dilakukan oleh pemerintah adalah proyek “landreform” atau pengaturan tentang distribusi tanah. Landreform masuk dalam rangka kerangka lembaga hak menguasai karena landreform itu adalah bentuk yang tegas tentang pengaturan hubungan hukum antara tanah dengan subyek-subyek hukum yang dilakukan oleh Negara.<sup>17</sup> Ditandai dengan diundangkannya UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disingkat UUPA.

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi. Karena itu memang sudah menjadi kewajiban manusia untuk memelihara dan mengatur peruntukannya secara adil dan berkelanjutan demi kelangsungan hidup umat manusia di masa mendatang.

---

<sup>17</sup> S.F Marbun & Moh Mahfud, *Pokok-Pokok Hukum . . . Op. cit*, hlm 150

Seperti yang disebutkan di dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 pada pasal 33 ayat (3).<sup>18</sup>

Dikuasai oleh negara ini dijelaskan di dalam penjelasan umum UUPA yaitu bahwa negara (pemerintah) dinyatakan menguasai hanya menguasai tanah. Pengertian tanah “dikuasai” bukanlah berarti “dimiliki” akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang tertentu kepada negara sebagai organisasi kekuasaan. Hal ini dirumuskan secara tegas di dalam pasal 2 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa kewenangan negara adalah<sup>19</sup> ;

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, atau pemeliharaannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa itu ;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa, segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam masyarakat adil dan makmur.

Atas dasar ketentuan tersebut, Negara bewenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyebutkan bahwa :<sup>20</sup>

*“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”*

<sup>18</sup> Pasal 3 ayat (3) UUD Tahun 1945.

<sup>19</sup> Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

<sup>20</sup> Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960



Sedangkan pada ayat (2) nya berbunyi :

*“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”*

## 2. Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihakinya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>21</sup>

Pengaturan hak-hak menguasai atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi 2 yaitu :

### a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum.

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.

### b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya.

---

<sup>21</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2005 hlm 24

Hak atas tanah adalah hak-hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya.<sup>22</sup>

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu<sup>23</sup> :

1) Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (pasal 4 ayat (2) UUPA).

2) Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Hak atas tanah, selain mengandung kewenangan juga mengandung kewajiban-kewajiban yang harus diperhatikan. Kewajiban tersebut antara lain:

1. bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, jadi tidak boleh dipergunakan hanya untuk kepentingan pribadi semata, sesuai dengan ketentuan pasal 6 UUPA.

---

<sup>22</sup> Urip santosa, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 1993 hlm 82

<sup>23</sup> Urip santosa, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak . . . ibid.*, hlm 87

2. adanya kewajiban memelihara tanah dan mencegah kerusakannya, sesuai dengan ketentuan pasal 15 UUPA.
3. khusus untuk tanah pertanian adanya ketentuan pasal 10 UUPA yang memuat asas bahwa tanah pertanian wajib dikerjakan sendiri oleh pemiliknya secara aktif.

Dalam menggunakan hak atas tanah juga harus diperhatikan pula pembatasan-pembatasan baik yang bersifat umum (di luar) maupun dari haknya sendiri (dalam). Pembebasan umum misalnya tidak boleh merugikan atau mengganggu pihak lain. Sedangkan pembatasan dari dalam terdapat pada masing-masing hak yang bersangkutan yang disesuaikan dengan ciri-ciri dan sifat tanah tersebut, misalnya Hak Guna Bangunan maka tanah tersebut hanya boleh untuk mendirikan bangunan dan tidak boleh dipergunakan untuk pertanian.

Negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu :<sup>24</sup>

- 1) Hak milik
- 2) Hak guna usaha
- 3) Hak guna bangunan
- 4) Hak pakai
- 5) Hak sewa
- 6) Hak membuka tanah
- 7) Hak memungut hasil hutan
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 53 UUPA.

---

<sup>24</sup> Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

Hak-hak atas tersebut diatas yang bersifat sementara diatur lebih lanjut dalam pasal 53 ayat (1),<sup>25</sup> yang menyatakan bahwa :

*“Hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat”.*

Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada 2 macam asas dalam hukum tanah, yaitu :

1) Asas Accessie atau asas Perlekatan

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah merupakan satu kesatuan bangunan dan tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang di haki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya.

2) Asas Horizontal Scheiding atau Asas Pemisahan Horizontal

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.<sup>26</sup>

Hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan

---

<sup>25</sup> Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

<sup>26</sup> Urip santosa, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak . . . Op.cit.*, hlm 12

sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat umum atau dengan kata lain semua hak atas tanah tersebut harus mempunyai fungsi social sebagaimana diatur dalam pasal 6 UUPA.<sup>27</sup>

Terhadap bunyi pasal tersebut dapat dijelaskan bahwa tidak hanya hak milik yang mempunyai fungsi sosial, melainkan semua hak atas tanah. Fungsi sosial hak milik atas tanah di anggap berhasil menjadi “wadah” antara dua kepentingan, yakni kepentingan individu pemilik tanah dan kepentingan di luar individu pemilik tanah.<sup>28</sup>

### 3. Macam-macam Hak Atas Tanah

#### 3.1. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap

Hak atas tanah menurut UUPA di atur dalam Pasal 16 yaitu :

##### 1. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah,<sup>29</sup> dengan mengingat ketentuan fungsi sosial. *Turun temurun* artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. *Terkuat* artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas

<sup>27</sup> Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

<sup>28</sup> Yusriyadi, *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Gentha Publishing, Yogyakarta, 2010.hlm 7.

<sup>29</sup> Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960

waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuhi*, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum.<sup>30</sup>

## 2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan atau perkebunan.<sup>31</sup> Hak Guna Usaha mempunyai jangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun sesuai dengan pasal 29 UUPA.

## 3. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan

---

<sup>30</sup> Urip santosa, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak . . . Op.cit.*, hlm 91

<sup>31</sup> Urip santosa, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak . . . ibid.*, hlm 99

miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.<sup>32</sup> Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain.

#### 4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.

#### 5. Hak Sewa

Hak Sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang tertentu sebagai sewanya.

### 3.2. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus dikarenakan

---

<sup>32</sup> Urip santosa, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak . . . ibid.*, hlm 106

mengandung sifat-sifat pemerasan dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Seperti yang dijelaskan dalam pasal 10 UUPA yaitu :

*“seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan, namun sampai saat ini hak-hak tersebut masih belum dihapus “.*

Macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara dapat dijelaskan sebagai berikut :

### 1. Hak Gadai

Menurut Urip Santoso, Hak Gadai adalah penyerahan sebidang tanah milik seseorang kepada orang lain untuk sementara waktu yang sekaligus diikuti dengan pembayaran sejumlah uang oleh pihak lain secara tunai sebagai uang gadai dengan ketentuan pemilik tanah baru memperoleh tanahnya kembali apabila melakukan penebusan dengan uang yang sama.<sup>33</sup>

### 2. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak Usaha Bagi Hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi diantara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

### 3. Hak Menumpang

Menurut Boedi Harsono Hak menumpang adalah hak adat untuk, dengan izin lisan dari pemiliknya, mempunyai rumah di atas tanah milik

---

<sup>33</sup> Urip santosa, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak . . .ibid.*, hlm 130



orang lain, yang bukan Hak Guna Bangunan, dan Hak Sewa.<sup>34</sup> Pemegang Hak Menumpang tidak membayar sesuatu kepada pemilik tanah, tetapi menurut anggapan umum dia wajib membantu pemilik tanah melakukan pekerjaan-pekerjaan ringan sehari-hari.

#### 4. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak Sewa Pertanian adalah suatu perbuatan hukum dalam bentuk penyerahan penguasaan tanah pertanian oleh pemilik tanah pertanian kepada pihak lain (penyewa) dalam jangka waktu tertentu dan sejumlah uang sebagai sewa yang ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.<sup>35</sup>

### **B. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah.**

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal.

Ketentuan yuridis yang mengatur mengenai eksistensi tanah yaitu terdapat dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa

---

<sup>34</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria*, . . . *Op.cit.*, hlm 293

<sup>35</sup> Urip santosa, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak* . . *Op.cit.*, hlm 145

bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa Negara member kekuasaan kepada yang mempunyai untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan Negara tersebut.<sup>36</sup> Adapun isi hak-hak itu disertai pembatasan-pembatasannya dinyatakan dalam 4 UUPA.

Di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa :

*“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.*

Isi dari Pasal 4 ayat (1) tersebut dapat disimpulkan bahwa Negara mempunyai wewenang memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum. Pada dasarnya setiap hak atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung itu bersumber pada Hak Bangsa, dimana Hak Bangsa tersebut merupakan hak bersama seluruh rakyat dan dipergunakan untuk mencapai kesejahteraan rakyat. Dan hal tersebut mengandung arti bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Seperti yang dijelaskan dalam pasal 6 UUPA yaitu : *“semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.*

Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanah itu akan dipergunakan (atau tidak di pergunakan)

---

<sup>36</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria . . . Op.cit.*, hlm 575

semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.<sup>37</sup> Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara.

Fungsi sosial Hak Milik Atas Tanah merupakan konsekuensi logis dalam dalam meningkatkan kesejahteraan hidup pemilik, tetapi sekaligus dapat dinikmati oleh masyarakat banyak.<sup>38</sup>

### **C. Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

#### **1. Pengertian Pengadaan Tanah**

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

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial.

Menurut Pasal 1 angka 1 Keppres No.55 Tahun 1993 yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah

---

<sup>37</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria . . . ibid*, hlm 577

<sup>38</sup> Adrian sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan . . . Op.cit.*, hlm 78

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.

Dan menurut Pasal 1 angka 3 Perpres No. 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 No. 36 Tahun 2005 dapat dilakukan selain dengan memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak dan pencabutan hak atas tanah.

Namun setelah dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang merupakan perubahan dari Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, Maka menurut Pasal 1 angka 3 Perpres No. 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 No. 65 Tahun 2006 selain dengan memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

## 2. Pengertian Kepentingan Umum

Selain pengadaan tanah, perlu juga diketahui pengertian tentang kepentingan umum, mengingat pengadaan tanah di Indonesia senantiasa ditujukan untuk kepentingan umum. Memberikan pengertian tentang kepentingan umum bukanlah hal yang mudah. Selain sangat rentan karena penilaiannya sangat subyektif juga terlalu abstrak untuk memahaminya. Sehingga apabila tidak diatur secara tegas akan melahirkan multitafsir yang pasti akan berimbas pada ketidakpastian hukum dan rawan akan tindakan sewenang-wenang dari pejabat terkait.

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 batasannya.<sup>39</sup>

Begitu pentingnya arti kepentingan umum dalam kehidupan bernegara yang dalam praktiknya berbenturan dengan kepentingan individu maka perlu didefinisikan dengan jelas. Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa istilah kepentingan umum agar jelas dan memenuhi rasa keadilan masyarakat tidaklah cukup dipahami secara legalistik-formalistik, namun harus diintegrasikan menurut metode penemuan hukumnya.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004), Hlm. 6

<sup>40</sup> Adrian sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan . . . Op.cit.*, hlm 70

Menurut Maria S.W. Soemardjono, konsep kepentingan umum selain harus untuk memenuhi “*peruntukannya*” juga harus dapat dirasakan “*kemanfaatannya*” (*socially profitable* atau *for public use*, atau *actual use by the public*).<sup>41</sup>

Sehingga dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan tersebut harus memenuhi peruntukannya dan harus kemanfaatannya, dalam arti dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan atau secara langsung.

### 3. Dasar Hukum Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Sebelum berlakunya Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, maka landasan yuridis yang digunakan dalam pengadaan tanah adalah :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan.

---

<sup>41</sup> Adrian sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan . . . ibid.*, hlm

ketiga peraturan di atas dicabut dengan:

4. KeppresNo. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Keppres ini juga telah dicabut.

5. Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Perpres ini mencabut Keppres No. 55 Tahun 1993.

6. Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Perpres ini mencabut Perpres No. 36 Tahun 2005.

#### **D. Perpres No 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

##### **1. Pengertian Kepentingan Umum**

Menurut ketentuan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Ketentuan ini berbeda dengan ketentuan sebelumnya dalam Keppres nomor 55 Tahun 1993 yang mengatur tentang kepentingan untuk seluruh lapisan masyarakat.

Hal ini ada perbedaan yang menyolok, berarti yang dimaksud dengan kepentingan umum bukan lagi untuk seluruh lapisan masyarakat tetapi hanya sebagian lapisan masyarakat saja. Dan Perpres No. 36 Tahun 2005 tidak

memberikan kriteria tegas tentang batasan kepentingan umum seperti Keppres No. 55 Tahun 1993.

## 2. Jenis-jenis Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Di dalam Pasal 5 ayat (1) Keppres No. 36 Tahun 2005 dinyatakan bahwa :

kepentingan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain :

- a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
- b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
- c. Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat;
- d. Pelabuhan atau Bandara atau Terminal;
- e. Peribadatan;
- f. Pendidikan atau sekolahan;
- g. Pasar Umum atau Pasar INPRES;
- h. Fasilitas Pemakaman Umum;
- i. Fasilitas Keselamatan Umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar;
- j. Pos dan Telekomunikasi;
- k. Sarana Olah Raga;
- l. Stasiun Penyiaran Radio, Televisi beserta sarana pendukungnya;
- m. Kantor Pemerintah; pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa dan/atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
- n. Fasilitas Tenatar Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
- o. Lembaga Pemasyarakatan dan Rumah Tahanan;
- p. Rumah Susun Sederhana;
- q. Tempat Pembuangan Sampah;
- r. Cagar Alam dan Cagar Budaya;
- s. Pertamanan;
- t. Panti Sosial;
- u. Pembangkit, Transmisi dan distribusi Listrik.

## 3. Jenis-jenis dan Bentuk Ganti Kerugian



Menurut Pasal 13 ayat (1) Perpres No. 36 Tahun 2005 bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang tanahnya digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum adalah :

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. pemukiman kembali;

sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa :

*“dalam hal pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”*

Sedang penggantian terhadap tanah yang dikuasai dengan Hak Ulayat diberikan pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat, sebagaimana diatur dalam Pasal 14.

#### 4. Panitia Pengadaan Tanah

Dalam Pasal 6 ayat (1) Perpres No. 36 Tahun 2005 *“pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.”*

Khusus untuk Panitia Pengadaan Tanah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur, sebagaimana diatur dalam ayat (2). Kemudian untuk pengadaan tanah yang terletak meliputi wilayah dua atau lebih Kabupaten/Kota dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Propinsi yang dibentuk oleh Gubernur, sedangkan pengadaan tanah yang terletak

meliputi wilayah dua atau lebih propinsi dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur pemeritah dan unsur pemeritah daerah terkait.

Untuk susunan keanggotaannya Panitia Pengadaan Tanah yang dimaksud dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat terkait.

Dalam Pasal 7 Perpres No. 36 Tahun 2005, dinyatakan:

Panitia pengadaan tanah bertugas:<sup>42</sup>

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan.
2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
3. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan.
4. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut
5. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian
6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah.
7. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah
8. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.”

##### 5. Prosedur/Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Dengan berlakunya Perpres No. 36 Tahun 2005 maka ada sedikit perbedaan dalam tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum,

---

<sup>42</sup> Pasal 7 Perpres No. 36 Tahun 2005

meskipun pada dasarnya sama dengan Keppres No. 55 Tahun 1993. Menurut Pasal 2 ayat (1) Perpres No. 36 Tahun 2005 menyatakan bahwa:

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara :

- a. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; atau
- b. Pencabutan hak atas tanah.

Sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa :

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

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa menurut Perpres No. 36 Tahun 2005 bahwa khusus untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah ataupun Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; dan Pencabutan hak atas tanah. Sedangkan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, dalam hal ini dilaksanakan oleh pihak swasta maka dilaksanakan dengan jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Sebelum diterbitkan peraturan pelaksanaan dari Perpres No. 36 Tahun 2005, maka tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum masih berlaku

berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.1 Tahun 1994 tentang ketentuan pelaksanaan Keppres No. 55 Tahun 1993.

#### **E. Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Perpres No. 36 Tahun 2005**

##### 1. Pengertian Kepentingan Umum

Perpres No. 65 Tahun 2006 tidak melakukan perubahan mengenai pengertian kepentingan umum yang ada di dalam Perpres No. 36 Tahun 2005.

##### 2. Jenis-jenis Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Di dalam Pasal 5 Perpres No. 65 Tahun 2006 dinyatakan bahwa:

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, meliputi:<sup>43</sup>

- 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 pi, 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.”

##### 3. Jenis-jenis dan Bentuk Ganti Kerugian.

---

<sup>43</sup> Pasal 2 Perpres Nomor 65 Tahun 2006

Menurut Pasal 13 Perpres No. 65 Tahun 2006, bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang tanahnya digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum adalah:<sup>44</sup>

- a. uang
- b. tanah pengganti;
- c. pemukiman kembali;
- d. gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
- e. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

#### 4. Panitia Pengadaan Tanah.

Dalam Pasal 6 Perpres No. 65 Tahun 2006, mengenai panitia pengadaan tanah, dinyatakan bahwa:<sup>45</sup>

1. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.
2. Panitia pengadaan tanah propinsi daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.
3. Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah propinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
4. Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah propinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan unsur Pemerintah Daerah terkait.
5. Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsur Badan Pertanahan Nasional.”

Dalam Pasal 7 Perpres No. 65 Tahun 2006, dinyatakan:<sup>46</sup>

“Panitia pengadaan tanah bertugas:

---

<sup>44</sup> Pasal 13 Perpres No. 65 Tahun 2006

<sup>45</sup> Pasal 6 Perpres No. 65 Tahun 2006

<sup>46</sup> Pasal 7 Perpres No. 65 Tahun 2006

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan.
2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
3. Menetapkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan.
4. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut
5. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian.
6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah.
7. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah .
8. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.”

#### 5. Prosedur/Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Dengan berlakunya Perpres No. 65 Tahun 2006, maka ada perbedaan dalam tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Menurut Pasal 2 Perpres No. 65 Tahun 2006 menyatakan bahwa:

1. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
2. Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.”

Pelaksanaan tata cara Pengadaan tanah di atur dalam Peraturan BPN No. 3 Tahun 2007. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa menurut Perpres No. 65 Tahun 2006, bahwa khusus untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan

dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, sedangkan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, dalam hal ini dilakukan oleh pihak swasta, maka dilaksanakan dengan jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Tidak dicantumkannya secara tegas cara pencabutan hak atas tanah di dalam Perpres No. 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 masyarakat gagal. Ini ditafsirkan secara imperatif dimana jalur pembebasan tanah harus ditempuh terlebih dahulu sebelum mengambil jalur pencabutan hak atas tanah. Jika pada Perpres No. 36 Tahun 2005 terdapat kesan alternatif antara cara pembebasan dan pencabutan, maka pada Perpres No. 65 Tahun 2006 antara cara pembebasan dan pencabutan sifatnya prioritas-baku. Ini agar pemerintah tidak sewenang-wenang dan segampangnya saja dalam mengambil tindakan dalam kaitannya dengan pengadaan tanah.

Dengan dicantumkannya Pasal 18 A, pasal ini 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.

### **BAB III**

#### **PENELITIAN DAN PEMBAHASAN HASIL**

##### **A. Penerapan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.**

###### **1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.**

Lokasi penelitian yaitu, Desa Jumoyo yang terletak di Kecamatan Salam Kabupaten Magelang.

Kondisi Geografis.

Desa Jumoyo merupakan salah satu desa di Jawa Tengah yang terletak di wilayah Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang. Wilayah Desa Jumoyo berbatasan dengan<sup>47</sup> :

- 1) Sebelah Utara : Desa Gulon, Kec. Salam, Kab. Magelang.
- 2) Sebelah Timur : Desa Kradenan, Kec. Srumbung, Kab. Magelang.
- 3) Sebelah Selatan : Desa Sucen, Kec. Salam, Kab. Magelang.
- 4) Sebelah Barat : Desa Tirto, Kec. Salam, Kab. Magelang.

Desa jumoyo merupakan salah satu desa yang terkena dampak dari banjir lahar dingin yang mengakibatkan putusnya jalur lalu lintas Magelang-Yogyakarta, sehingga harus diadakan pembangunan jembatan kali putih yang baru untuk dan untuk normalisasi kali putih.

---

<sup>47</sup> Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa (RPJMD), Desa Jumoyo, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang. Tahun 2010-2014, Hlm 9



Luas wilayah Desa Jumoyo yaitu 380.076 Ha, yang terbagi menjadi 16

Dukuh dengan 13 RW dan 59 RT meliputi :

Tabel 1.  
Dusun di Desa Jumoyo Beserta jumlah RT dan RW

No.	Nama Dusun	RW	RT	Keterangan
1	Jumoyo Lor	I	7	
2	Jumoyo Kidul	II	4	
3	Seloiring	III	5	
4	Tegalsari	IV	4	
5	Pendem	V	2	
6	Gempol/Kadirogo	VI	4	2 Dusun
7	Kemburan	VII	5	
8	Dowakan	VIII	3	
9	Kemiren/Karanggawang	IX	7	2 Dusun
10	Wironayan/Larangan	X	4	2 Dusun
11	Babadan	XI	5	
12	Pulosari	XII	6	
13	Remame	XIII	3	

Tabel 2.  
PERUNTUKAN LAHAN

No.	Penggunaan Lahan	Jumlah Luas (Ha)
1	Sawah/Pertanian	200.455
2	Ladang/Tegalan	15.321

3	Industri	7
4	Perkebunan	9.472
5	Permukiman	132.434
6	Perdagangan dan jasa	5
7	Hutan	13.858
8	Lain-lain	8.524
Jumlah		380.076

Tabel 3.  
Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencapaian .

No.	Mata Pencapaian	Jumlah
1	PNS	138
2	ABRI/POLRI	18
3	Pensiunan	65
4	Petani	348
5	Swasta	350
6	Pedagang	107
7	Buruh Tani	640
8	Tukang	79
9	Dll	1295

Desa Jumoyo adalah desa yang terletak di Jalur Jalan Propinsi Jawa tengah, diantara Propinsi DIY dan Kota Muntilan merupakan jalur Lalu Lintas lintasan regional. Desa Jumoyo juga dilewati aliran lahar dingin Sungai Putih. Hal tersebut menyebabkan puluhan rumah di Dusun Gempol dan Seloiring hilang maupun rusak berat, sehingga tidak layak huni lagi. Namun demikian di lain hal kawasan Desa Jumoyo menjadi kaya dengan potensi pasir dan batu. Potensi lain yang ada di Desa Jumoyo adalah, tanah liat sebagai bahan dasar

pembuatan batu bata dan sumber air sebagai potensi untuk lahan pertanian dan perikanan.<sup>48</sup>

## **2. Pengadaan Tanah untuk Normalisasi Kali Putih dan Pembangunan Jembatan Kali Putih di Desa Jumoyo.**

### a. Gambaran Umum

Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur di dalam Keppres No. 55 Tahun 1993, namun dengan berlakunya ketentuan tersebut dalam proses pelaksanaannya masih menimbulkan konflik dan masalah didalam masyarakat. Untuk itu perlu dikaji kembali keberadaan dari Keppres No. 55 Tahun 1993. Pengadaan tanah kemudian diatur dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang kemudian dirubah dengan peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Kemudian tentang pelaksanaannya diatur di dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah 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.

Karena akibat dari terjadinya banjir lahar dingin di Desa Jumoyo dan sekitarnya yang mengakibatkan putusnya jalur Magelang-Yogyakarta dan menghancurkan rumah-rumah warga yang ada disekitar sungai putih. Untuk

---

<sup>48</sup> Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa (RPJMD), ... ibid., hlm 21

mengatasi permasalahan putusnya jalur Magelang-yogyakarta tersebut, Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang berencana membangun jembatan yang baru dan melakukan pelurusan aliran Sungai Putih. Dan untuk merealisasikan pembangunan tersebut maka harus dilakukan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Dalam hal ini pihak yang membutuhkan atau mengajukan permohonan pengadaan tanah untuk kepentingan umum kaitannya untuk normalisasi sungai dan pembangunan jembatan sungai putih yang baru adalah Kementerian Pekerjaan Umum dan sebagai pelaksananya adalah Ditjen Bina Marga. Kemudian pemohon meminta bantuan kepada Panitia Pengadaan Tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang kaitannya dengan rencana untuk melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

b. Panitia Pengadaan Tanah

Berdasarkan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada pasal 6 ayat (1) di jelaskan<sup>49</sup> :  
*Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.*

Kemudian melalui surat Keputusan Bupati Magelang tertanggal 18 Januari 2011 Nomor : 188.45/5/KEP/01/2011 tentang Panitia Pengadaan

---

<sup>49</sup> Pasal 6 ayat (1) Perpres No 65 Tahun 2006

Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kabupaten Magelang, dibentuklah panitia pengadaan tanah yang susunan anggotanya terdiri dari<sup>50</sup> :

- 1) Sekretaris Daerah, selaku Ketua Panitia merangkap anggota;
- 2) Asisten Pemerintahan, selaku Wakil Ketua merangkap anggota;
- 3) Kepala Kantor Pertanahan, selaku Sekretaris I merangkap anggota;
- 4) Kepala Bagian Tata Pemerintahan, selaku Sekretaris II merangkap anggota;
- 5) Kepala DPPKAD, selaku anggota;
- 6) Kepala DPU dan ESDM, selaku anggota;
- 7) Kepala Dinas Pertanian Tanaman Pangan, Perkebunan dan Kehutanan, selaku anggota;
- 8) Kepala Bagian Hukum, selaku anggota;
- 9) Kasubbag. Pertanahan dan Kekayaan Desa pada Bagian Tata Pemerintahan, selaku anggota;

c. Tugas Panitia Pengadaan Tanah

Berdasarkan Diktum Kesatu dari Surat Keputusan Bupati Magelang Nomor : 188.45/5/KEP/01/2011, Panitia Pengadaan Tanah telah diberi tugas-tugas sebagai berikut :

- 1) Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat atas rencana pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
- 2) Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.

---

<sup>50</sup> Surat Keputusan Kepala Bupati Magelang tertanggal 18 Januari 2011 Nomor : 188.45/5/KEP/01/2011 tentang Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kabupaten Magelang.

- 3) Mengadakan penelitian mengenai status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen pendukungnya.
- 4) Megumumkan hasil penelitian inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
- 5) Menerima hasil penilaian harga tanah dari lembaga atau tim penilai harga tanah, dan menerima hasil penilaian harga bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dari pejabat yang bertanggung jawab menilai bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.
- 6) Mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan atau besarnya ganti rugi.
- 7) Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
- 8) Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemilik.
- 9) Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak.
- 10) Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan Kantor Pertanahan Kabupaten.

- 11) Menyampaikan permasalahan disertai pertimbangan penyelesaian pengadaan tanah kepada Bupati apabila musyawarah tidak tercapai kesepakatan untuk pengambilan keputusan.

Setelah panitia pengadaan tanah terbentuk, pemohon pengadaan tanah mengajukan Proposal Rancangan Denah Lokasi yang dibutuhkan untuk dibebaskan tanahnya kepada panitia. Kemudian harus di publikasikan kepada warga seperti yang di atur di dalam Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 2007 yang berbunyi sebagai berikut<sup>51</sup> :

*Setelah diterimanya keputusan penetapan lokasi, instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari wajib mempublikasikan rencana pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum kepada masyarakat, dengan cara sosialisasi:*

- a. langsung; dan*
- b. tidak langsung, dengan menggunakan media cetak, media elektronika, atau media lainnya.*

### **3. Langkah-langkah Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Normalisasi Kali Putih dan Pembangunan Jembatan Kali Putih Desa Jumoyo**

#### **a. Proses Sosialisasi**

Setelah ditentukannya luas denah tanah yang dibutuhkan untuk pengadaan. Adapun menyangkut lokasi dan keluasan area/lahan yang dialihkan, disesuaikan dengan keperluan kegiatan/proyek yang direncanakan dengan dana ganti rugi sesuai dengan peraturan perundangan serta memenuhi rasa keadilan di masyarakat.<sup>52</sup> Kemudian pada tanggal 25 Agustus 2011

<sup>51</sup> Pasal 8 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007

<sup>52</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum . . . Op. cit*, hlm. 57.

panitia pengadaan tanah melakukan sosialisasi rencana pembangunan jembatan Kali Putih Baru kepada warga yang memiliki hak atas tanah yang tanahnya akan digunakan dalam pembangunan jembatan tersebut. Proses sosialisasi atau penyuluhan dilakukan untuk menjelaskan maksud dan tujuan dari pengadaan tanah tersebut, seperti yang dijelaskan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 Pasal 19 yang menyebutkan bahwa<sup>53</sup> : *Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota Bersama instansi pemerintah yang memerlukan tanah melaksanakan penyuluhan untuk menjelaskan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat serta dalam rangka memperoleh kesediaan dari para pemilik.*

Proses pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan proses pelepasan hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi kepada warga. Penetapan ganti rugi yang diberikan harus memperhatikan status hak atas tanah yang bersangkutan. Jika statusnya Hak Milik, maka harus menjadi pertimbangan dan perkiraan yang akurat terhadap harga gantinya, artinya harus lebih besar dari hak-hak atas lainnya seperti HGB dan HGU.<sup>54</sup>

Proses sosialisasi tersebut dilakukan di Balai Desa Jumoyo yang dihadiri oleh perwakilan dari Ditjen Bina Marga selaku pemohon pengadaan tanah, Panitia Pengadaan Tanah selaku fasilitator dan warga Desa jumoyo yang tanahnya akan terkena pembebasan hak atas tanah. Sosialisasi dilakukan

---

<sup>53</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007

<sup>54</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip .... Op. cit.*, hlm 64



dalam hal untuk memberi penjelasan atau penyuluhan kepada warga desa tersebut atas rencana pelurusan kali putih dan pembangunan Jembatan Kali Putih Baru untuk mengatasi agar tidak terjadi putusnya jalur Magelang-Yogyakarta kembali yang diakibatkan karena banjir lahar dingin ketika turun hujan.

Pihak pemohon pengadaan tanah melakukan pemasangan patok batas luar dari bidang-bidang tanah yang diperlukan, yaitu tanah seluas 51.423 m<sup>2</sup> terbagi dalam 4 Dusun dengan rincian sebagai berikut :

- 1) Dusun Tegalsari seluas 20.868 m<sup>2</sup>
- 2) Dusun Kemburan seluas 3.539 m<sup>2</sup>
- 3) Dusun Gempol seluas 12.344 m<sup>2</sup>
- 4) Dusun Seloiring seluas 14.672 m<sup>2</sup>

Dalam sosialisasi tersebut juga diumumkan kepada warga bahwa wilayah-wilayah yang terkena pengadaan tanah di kelompokan menjadi 3 wilayah Kelompok Bidang. Dengan rincian sebagai berikut ;

- 1) Kelompok Bidang 1 terdiri dari 20 bidang tanah.
- 2) Kelompok Bidang 2 terdiri dari 22 bidang tanah.
- 3) Kelompok Bidang 3 terdiri dari 38 bidang tanah.

Pengelompokan bidang-bidang tersebut dilakukan oleh Lembaga “*Apraisal*” atau lembaga penafsir harga yang ditunjuk oleh panitia pengadaan tanah dan pemohon pengadaan tanah dalam hal ini Kementerian

Pekerjaan Umum dan sebagai Pelaksananya adalah Ditjen Bina Marga. Hal ini diatur di dalam Pasal 25 Peraturan Kepala BBN Nomor 3 Tahun 2007 yaitu<sup>55</sup> :

- (1) *Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota menunjuk Lembaga Penilai Harga Tanah yang telah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk menilai harga tanah.*
- (2) *Lembaga Penilai Harga Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah lembaga yang sudah mendapat lisensi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.*

Pengelompokan tersebut dilakukan dengan tujuan untuk memilah-milah mana bidang tanah yang tergolong dekat dengan jalan raya dan jauh dari jalan raya. Hal ini dilakukan untuk menentukan dasar nilai pemberian ganti rugi. Kelompok Bidang 1 adalah wilayah yang paling dekat dengan jalan raya, kelompok bidang 2 berada setelah kelompok bidang 1 dan lebih jauh dari jalan raya, sedangkan kelompok bidang 3 wilayah yang letaknya paling jauh dari jalan raya.

Setelah diadakan sosialisasi kepada warga bahwa betapa pentingnya proyek normalisasi sungai dan pembangunan jembatan Kali Putih yang baru tersebut untuk menanggulangi banjir lahar dingin yang kapan saja bisa terjadi. Akhirnya wargapun bisa mengerti dan mau melakukan pelepasan hak atas tanah yang mereka miliki. Kemudian warga-warga yang memiliki tanah tersebut memasang patok batas-batas tanah milik mereka masing-masing dengan disaksikan oleh panitia pengadaan tanah, kepala dusun, kepala desa,

---

<sup>55</sup> Pasal 25 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007

pemohon pengadaan tanah, serta tetangga-tetangga yang tanahnya berada disekelilingnya.<sup>56</sup>

b. Identifikasi dan Inventarisasi Atas Kepemilikan.

Identifikasi dan Inventarisasi atas Kepemilikan ini dilakukan setelah diadakannya sosialisasi kepada warga. Pada Pasal 20 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 dijelaskan bahwa<sup>57</sup> :

- (1) *Dalam hal rencana pembangunan diterima masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3) huruf a, maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota melakukan identifikasi dan inventarisasi atas penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.*
- (2) *Identifikasi dan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi kegiatan :*
  - a. *penunjukan batas;*
  - b. *pengukuran bidang tanah dan/atau bangunan;*
  - c. *pemetaan bidang tanah dan/atau bangunan dan keliling batas bidang tanah;*
  - d. *penetapan batas-batas bidang tanah dan/atau bangunan;*
  - e. *pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah;*
  - f. *pendataan status tanah dan/atau bangunan;*
  - g. *pendataan penguasaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman;*
  - h. *pendataan bukti-bukti penguasaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman; dan*
  - i. *lainnya yang dianggap perlu.*

Proses ini dilakukan di 4 Dusun di Desa Jumoyo yang wilayahnya masuk didalam Denah Rencana Pembebasan Tanah yaitu Dusun Tegalsari, Gempol, Kemburan, dan Dusun Seloiring. Identifikasi dan Inventarisasi tersebut dilakukan pada tanggal 26 Agustus 2011 sampai dengan tanggal 6

---

<sup>56</sup> Hasil wawancara oleh Mardanto, Staff Bagian Yuridis Kantor Pertanahan Kab. Magelang, Di Kantor BPN Kab. Magelang. waktu wawancara 13 Maret 2012.

<sup>57</sup> Pasal 20 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007

September 2011. Tahapan ini dilakukan untuk mengidentifikasi dan menginventarisasi terhadap hak kepemilikan atas tanah, bangunan, tanaman, serta aset-aset lainnya seperti sumur, pagar dan lain-lain, sehingga dapat diperoleh data-data yang akan digunakan untuk menjadi patokan dalam menentukan bentuk dan besarnya pemberian ganti rugi. Dan mengadakan penelitian mengenai status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen pendukungnya.

Identifikasi dan inventarisasi masalah luas bidang-bidang tanah milik warga yang sudah terpatok-patok sebelumnya dilakukan oleh anggota panitia dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional kabupaten Magelang yaitu dengan cara melakukan pengukuran fisik luas tanah. Dan juga mengidentifikasi terhadap status hukum tanah-tanah tersebut dengan cara memeriksa bukti kepemilikan sertifikat dan dokumen pendukung lainnya serta meminta salinannya. Dan untuk memperoleh data dan menentukan nilai atas tanaman-tanaman yang tumbuh di atas tanah tersebut dilakukan penelitian dan pendataan oleh Dinas pertanian. Sedangkan untuk mendata dan memberikan penilaian harga atas bangunan-bangunan milik warga yang berupa rumah, kandang, sumur, pagar, dan aset-aset lainnya dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum.

Ketika Panitia Pengadaan Tanah melakukan proses identifikasi dan inventarisasi, ternyata ada laporan keberatan yang dilakukan oleh warga. Karena ada warga yang merasa bahwa ada aset-aset yang dimilikinya tidak

ikut di data oleh panitia.<sup>58</sup> Oleh karena itu untuk menanggapi laporan keberatan tersebut, Panitia Pengadaan Tanah melakukan Identifikasi dan inventarisasi ulang dan dilakukan pada tanggal 14 September 2011 sampai dengan tanggal 15 September 2011.

c. Pengumuman Hasil Identifikasi dan Inventarisasi.

Setelah proses identifikasi dan inventarisasi yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah itu selesai, maka hasil dari identifikasi dan inventarisasi tersebut diumumkan kepada warga desa. Pengumuman hasil tersebut di lakukan di Kantor Balai Desa selama 7 hari yaitu pada tanggal 18 Oktober sampai dengan tanggal 24 Oktober 2011. Pengumuman dari hasil identifikasi dan inventarisasi tersebut meliputi hasil dari data kepemilikan tanah, bangunan, tanaman serta aset-aset berharga lainnya, serta hasil status hukum dari bukti kepemilikan hak atas bidang tanah tersebut. Bentuk dari bukti kepemilikan hak tanah tersebut ada yang sudah berbentuk sertifikat hak milik dan ada juga yang berbentuk surat keterangan letter C.

Selama pengumuman hasil Identifikasi dan Inventarisasi, panitia pengadaan tanah juga siap sedia di lapangan apabila ada laporan keberatan dapat langsung di lakukan penyelesaian terhadap laporan keberatan oleh

---

<sup>58</sup> Hasil wawancara, H. Sungkono Kepala Desa di Desa Jumoyo, di Kantor Kepala Desa dan waktu wawancara pada 12 Maret 2012

warga mengenai hasil dari identifikasi dan inventarisasi tersebut, seperti yang dijelaskan pada Pasal 23 ayat 4 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007.<sup>59</sup>

Setelah terjadinya kesepakatan terhadap hasil dari identifikasi dan inventarisasi antara panitia dan warga, maka bisa dilakukan musyawarah kepada warga mengenai penentuan bentuk dan nilai ganti rugi.

d. Proses Musyawarah

Masalah pengadaan tanah untuk proyek pembangunan bagi kepentingan umum sering menghadapi berbagai kendala yang kompleks, Pembangunan proyek-proyek untuk kepentingan umum karena berbagai pertimbangan sering kali harus menggunakan tanah yang telah dihuni dan menjadi milik warga masyarakat, Sehingga dalam menangani masalah ini memerlukan kebijakan dan kearifan tersendiri, karena menyangkut kepentingan hajat hidup orang banyak.

Dalam pelaksanaan proyek pelurusan kali putih dan pembangunan Jembatan Kali Putih Baru diadakan proses musyawarah penentuan bentuk dan nilai ganti rugi, musyawarah ini dilakukan untuk memperoleh kesepakatan antara warga terkena pembebasan dengan pihak pemohon dan Panitia Pengadaan Tanah sebagai fasilitatornya atas bentuk dan nilai ganti rugi yang nantinya akan dibayarkan kepada warga.<sup>60</sup> Musyawarah adalah wujud dari perlindungan Negara atas hak-hak ulayat warga, karena Negara mempunyai

---

<sup>59</sup> Pasal 23 ayat 4 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007

<sup>60</sup> Hasil Wawancara, Endra, staff Tata Pemerintahan kab. Magelang, di kantor Tata Pemerintahan kab. Magelang, pada waktu 9 Maret 2012

otoritas untuk menyediakan bagi rakyatnya kepastian hukum dan ketertiban hukum berkenaan dengan penggunaan tanah dan sumber-sumber daya alam.

- e. Proses Musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Bentuk ganti kerugian diatur dalam pasal 13 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 yaitu berupa<sup>61</sup> :

- a) Uang; dan /atau
- b) Tanah pengganti; dan/atau
- c) Pemukiman kembali; dan/atau
- d) Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam angka a, b, dan c;
- e) Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan

Dan untuk besarnya ganti rugi yang diberikan harus sesuai dengan nilai keadilan dan kepatutan dan tidak boleh jauh berbeda dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga pasar bangunan di atas tanah itu sebagaimana diperkirakan oleh dinas tata kota berdasarkan semua faktor yang berpengaruh atas nilai tanah dan bangunan, dan harga pasar tanaman pangan di atas tanah berdasarkan perkiraan Dinas Pertanian. Sesuai yang diatur di dalam Pasal 15 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 yaitu<sup>62</sup> :

- 1) Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas :
  - (a) Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/ sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
  - (b) Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
  - (c) Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggungjawab di bidang pertanian.

---

<sup>61</sup> Pasal 13 Perpres Nomor 65 Tahun 2006

<sup>62</sup> Pasal 15 Perpres Nomor 65 Tahun 2006

- 2) Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta."
- f. Proses Musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian Pada Kelompok Bidang 3.

Musyawarah dilakukan selama 3 hari yaitu pada tanggal 28 November 2011 sampai dengan 30 November 2011. Musyawarah dilakukan secara bergantian tiap kelompok bidang tanahnya, pada tanggal 28 November 2011 di lakukan musyawarah untuk kelompok bidang 3, di dalam musyawarah tersebut di bahas bentuk dan besarnya ganti rugi yang nantinya akan di bayarkan. Warga-warga desa yang terkena proses pngadaan tanah yang masuk ke dalam Kelompok Bidang 3 sepakat atau setuju bahwa bentuk dari pemberian ganti rugi berupa uang tunai, tetapi masalah besarnya harga belum terjadi kesepakatan, dan didalam proses musyawarah tersebut terjadi tawar menawar besarnya harga ganti rugi tanah, pihak dari Kelompok Bidang 3 memberi harga tanahnya sebesar Rp.500.000,00/m<sup>2</sup>, sedangkan dari pihak Bina Marga memberi harga Rp.125,000,00/m<sup>2</sup>, kemudian pihak dari Kelompok bidan 3 menurunkan harganya sebesar Rp.250.000,00/m<sup>2</sup> dari pihak Bina Marga juga memberi penawaran kembali dengan harga Rp.130.000,00/m<sup>2</sup> tetapi warga masih belum sepakat, dan kembali menawar sebesar Rp.225.000,00/m<sup>2</sup>.

Proses tawar menawar berjalan terus, kemudian pihak pemohon memberikan tawaran Rp.150.000,00/m<sup>2</sup>, tetapi dalam musyawarah tersebut



masih belum terjadi kesepakatan besarnya harga ganti rugi. Warga masih tetap teguh pada harga Rp.225.000,00/m<sup>2</sup>.

Kemudian pada tanggal 13 Desember 2011 dilakukan musyawarah kembali yang pada 3 hari sebelumnya warga diberi undangan untuk memberitahukan akan diadakan musyawarah kembali. Didalam musyawarah tersebut pihak pemohon pengadaan tanah memberikan tawaran yang lebih besar dari tawaran sebelumnya yaitu sebesar Rp.175.000,00/m<sup>2</sup>. Kemudian dengan pertimbangan bahwa tanah mereka yang ada didaerah rawan bencana tersebut sudah tidak aman untuk ditinggali. Akhirnya warga sepakat dengan harga yang diberikan oleh pemohon yaitu sebesar Rp.175.000,00/m<sup>2</sup>.

- g. Proses Musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian Pada Kelompok Bidang 2

Kemudian pada tanggal 29 November 2011 dilakukan proses Musyawarah untuk kelompok bidang 2, pada musyawarah ini pihak dari kelompok bidang 2 juga sepakat masalah bentuk pemberian ganti rugi yaitu uang tunai, namun sama halnya dengan musyawarah yang dilakukan sebelumnya pada kelompok bidang 3, musyawarah pada kelompok bidang 2 juga terjadi tawar menawar besarnya harga tanah. kelompok bidang 2 meminta tanahnya dihargai sebesar Rp.800.000,00/m<sup>2</sup>, namun pihak dari Bina Marga merasa harga tersebut terlalu tinggi dan menawarkan untuk memberi Rp.175.000,00/m<sup>2</sup>, tetapi menurut Kelompok Bidang 2 nilai tersebut masih terlalu rendah kemudian warga pemilik hak atas tanah yang termasuk

Kelompok Bidang 2 tersebut kembali mengajukan penawaran nilai kepada panitia selaku fasilitator dan Bina marga selaku pemohon pengadaan tanah yaitu sebesar Rp.500.000,00/m<sup>2</sup>, lalu pihak dari pemohon menawar sebesar Rp.185.000,00/m<sup>2</sup>, karena mereka beranggapan harga yang diminta oleh warga masih terlalu tinggi. namun pihak dari warga belum memberi kesepakatan dan masih berfikir-fikir, sehingga sama halnya musyawarah yang dilakukan terhadap kelompok bidang 3, musyawarah pada saat itu juga belum menemukan kesepakatan masalah harga tanah yang akan dibayarkan.

Musyawarah kembali dilakukan pada tanggal 14 Desember 2011. Warga menurunkan permintaannya sebesar Rp.400.000,00/m<sup>2</sup>, namun ditawarkan pemohon sebesar Rp.200.000,00/m<sup>2</sup>. Proses tawar menawar terus berlanjut dan warga pun kembali menurunkan permintaannya sebesar Rp.250.000,00/m<sup>2</sup>, tetapi kembali ditawarkan oleh pihak pemohon sebesar Rp.225.000,00/m<sup>2</sup>. Akhirnya warga pun sepakat dengan harga yang ditawarkan pemohon dan musyawarah pun selesai dengan harga sebesar Rp.225.000,00/m<sup>2</sup>.

- h. Proses Musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian pada Kelompok Bidang 1

Sedangkan musyawarah yang dilakukan Panitia dengan pihak Kelompok Bidang 1 dilaksanakan pada tanggal 30 November 2011. Pada musyawarah tersebut pihak kelompok bidang 1 juga sepakat bahwa bentuk pemberian ganti rugi adalah uang tunai, sama halnya dengan yang disepakati kelompok bidang 2, dan 3. Didalam musyawarah juga terjadi proses tawar

menawar harga, pihak kelompok bidang 1 meminta agar tanah milik mereka dihargai Rp.1.500.000,00/m<sup>2</sup> karena mereka beranggapan bahwa tanah milik mereka letaknya berada dekat jalan raya sehingga nilai ekonomisnya lebih tinggi dibandingkan tanah yang letaknya jauh dari jalan. Tapi pihak dari panitia juga beranggapan bahwa tanah disekitar aliran sungai Kali Putih sangat rawan bencana banjir lahar dingin, sehingga sangat berbahaya untuk dijadikan kawasan tempat tinggal atau tempat membuka usaha dan hal itu mengurangi nilai ekonomisnya sehingga panitia memberikan penawaran harga sebesar Rp.650.000,00/m<sup>2</sup> sampai dengan Rp.800.000,00/m<sup>2</sup>, kemudian pihak kelompok bidang 1 akhirnya sepakat dengan harga Rp.800.000,00/m<sup>2</sup>.

sehingga tidak perlu diadakan musyawarah kembali mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi terhadap kelompok bidang 1.

i. Proses Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Milik Atas Tanah.

Setelah proses musyawarah yang telah dilakukan terhadap warga dan telah menemui kesepakatan atas besarnya nilai harga yang akan diberikan, maka dapat dilakukan proses pemberian ganti rugi. Pemberian ganti rugi diberikan langsung kepada pihak yang mempunyai hak. Sesuai dengan Perpres No. 65 Tahun 2006, pada Pasal 16 disebutkan bahwa<sup>63</sup> :

*(1) Ganti rugi diserahkan langsung kepada :*

- a. pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan: atau:*
- b. nadzir bagi tanah wakaf.*

---

<sup>63</sup> Pasal 16 Perpres No. 65 Tahun 2006

- (2) *Dalam hal tanah, bangunan, tanaman, atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang pemegang hak atas tanah tidak dapat ditentukan, maka ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut dititipkan di pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.*

Pemberian atau pembayaran ganti rugi kepada warga dilakukan secara bertahap berdasarkan kelompok bidang. Sebelum proses pembayaran ganti rugi dilakukan, sebelumnya warga harus menerima pemberitahuan atau undangan paling lambat 3 hari sebelum tanggal pembayaran ganti rugi seperti yang dijelaskan pada Pasal 44 ayat 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007.<sup>64</sup>

Pada tanggal 28 Desember 2011 dilakukan proses pembayaran ganti rugi dan pelepasan hak atas tanah untuk kelompok bidang 1 dan 2. Pembayaran dilakukan di Kantor Kecamatan dengan disaksikan pihak pemohon, panitia, dan warga yang terkena pelepasan hak. Proses pembayaran ganti rugi juga disertai dengan penyerahan bukti kepemilikan hak atas tanah yang asli kepada panitia pengadaan tanah, sehingga hak yang dimiliki warga telah beralih.

Namun dalam pelaksanaannya masih ada beberapa warga yang belum melengkapi berkas-berkas administrasi yang dibutuhkan, seperti kelengkapan tanda tangan para ahli waris terhadap bidang tanah yang statusnya tanah waris dan ada juga yang surat sertifikatnya hilang. Sehingga harus memenuhi dan

---

<sup>64</sup> Pasal 44 ayat 3 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007

melengkapi syarat-syarat tersebut. Untuk sertifikat yang hilang harus diproses lebih dahulu yaitu dengan melaporkannya ke kantor kepolisian dan meminta surat keterangan kehilangan, kemudian baru diterbitkan ke surat kabar, dan menunggu selama 30 hari, dan setelah 30 hari tidak ada yang keberatan atas pemberitaan tersebut, pemohon penerbitan sertifikat kemudian disumpah di Kantor Pertanahan dan setelah itu baru diterbitkan sertifikatnya.

Pada tanggal 5 Januari 2012 dilakukan pembayaran ganti rugi untuk kelompok bidang 3. Pembayaran juga dilakukan di kantor Kecamatan dan sama halnya pada waktu pembayaran untuk kelompok bidang 1 dan 2, proses pembayaran tersebut dihadiri dan disaksikan oleh pihak pemohon, panitia, dan warga yang terkena pelepasan hak. Sama halnya dengan proses pembayaran sebelumnya, proses pembayaran ganti rugi kali ini juga dilakukan penyerahan bukti kepemilikan hak atas tanah yang asli kepada panitia pengadaan tanah.

Namun untuk bidang tanah dikelompok bidang 3 ini ada yang belum dilakukan pembayaran ganti rugi, yaitu bidang tanah atas nama Tanah Bengkok Kadus, Sudaryono. Hal ini karena syarat-syarat yang harus dipenuhi belum lengkap.

Ada satu permasalahan yang timbul pada saat pembayaran tersebut, ada seorang warga yang termasuk kedalam kelompok bidang 3 yang belum bisa mendapatkan ganti rugi, karena masih ada persoalan administrasi. Tanah tersebut adalah tanah atas nama suwarjo. Tanah tersebut adalah merupakan

tanah warisan yang belum dibagikan. Dan ada ahli waris yang tidak mau tanda tangan atas pelepasan hak tersebut.

Permasalahannya adalah ada ahli waris yang menganut agama yang berbeda selain agama islam dan yang bersangkutan tidak mau disebutkan namanya, dia menginginkan untuk mendapatkan bagian dari harta warisan tersebut karena dia beranggapan bahwa Indonesia merupakan Negara hukum Nasional karena bukan hanya ada agama islam didalamnya tetapi ada agama-agama lainnya, kerena dia merupakan salah satu anak dari pewaris dan berhak mendapatkan bagian. Tetapi ahli waris yang lainya berpendapat bahwa pewaris beragama islam dan berdasarkan ajaran hukum waris islam, seorang anak yang berpindah agama selain agama islam, maka anak tersebut tidak berhak untuk mendapatkan bagian dari harta warisan tersebut. Perbedaan prinsip hukum seperti inilah yang sering menjadi masalah. Dan untuk menyelesaikan masalah pemberian ganti rugi yang statusnya masih dalam sengketa pembagian warisan dan kasusnya masih dalam proses penyelesaian, maka uang tunai tersebut dititipkan kepada Pengadilan Negeri Mungkid. Ganti rugi tersebut dapat diberikan setelah masalah sengketa waris tersebut juga selesai.

Kemudian pada tanggal 22 Februari 2012 kembali dilakukan proses pembayaran ganti rugi atas bidang tanah yang atas nama Tanah Bengkok Kadus, Sudaryono tersebut dan bidang tanah atas nama Pasar Desa karena

bukti-bukti kepemilikannya beserta dokumen-dokumen pendukungnya sudah lengkap.

**4. Hambatan-hambatan yang muncul di dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Normalisasi Sungai Kali Putih dan Pembangunan Jembatan Kali Putih beserta Upaya Penyelesaiannya.**

- a. Hambatan-hambatan yang muncul dalam Proses Pengadaan Tanah di Desa Jumoyo.

Didalam proses pembebasan tanah untuk kepentingan umum, dalam hal ini adalah untuk proyek normalisasi sungai Kali Putih dan pembangunan Jembatan Kali Putih banyak terjadi hambatan atau kendala. Kendala atau hambatan yang terdapat dalam pelaksanaan pembebasan tanah tersebut adalah faktor kelengkapan administrasi dan faktor psikologis masyarakat. Kendala tersebut adalah :

- 1) Masih ditemui sebagian pemilik/yang menguasai tanah beranggapan Pemerintah tempat bermanja-manja meminta ganti-rugi, karenanya meminta ganti-rugi yang tinggi.
- 2) Masih ditemui pemilik yang menguasai tanah beranggapan pemilikan tanahnya adalah mulia dan sakral, sehingga sangat enggan melepaskannya walau dengan ganti-rugi, karenanya mereka bertahan meminta ganti-rugi yang sangat tinggi;
- 3) Kurangnya pengetahuan warga tentang pentingnya kelengkapan Administrasi seperti Sertifikat dan dokumen lainnya untuk proses pengadaan tanah.

4) Tanah tersebut menjadi sengketa keluarga yaitu sengketa waris dan masih dalam proses penyelesaian di pengadilan.

5) Pemilik tanah tidak berada di tempat.

b. Cara Mengatasi Hambatan dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Hambatan-hambatan yang terjadi tidak hanya semata-mata merupakan hambatan dalam bidang hukum, namun juga menyangkut persoalan-persoalan non-hukum. Oleh karena itu upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut diperlukan juga metode pendekatan lain disamping metode yuridis normatif sebagai penunjang, yakni metode sosiologis yang berkaitan dengan aspek sosial-ekonomi demi budaya masyarakat yang berpengaruh dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut. Dalam hal pemberian ganti rugi haruslah diperhatikan aspek keadilan dan kemanfaatannya.

Dengan cara melakukan pendekatan secara kekeluargaan dan memberikan pengertian tentang betapa pentingnya unsur untuk kepentingan umum sehingga warga dapat menyadari bahwa kegiatan pengadaan tanah tersebut untuk hajat orang banyak. Untuk masalah sengketa waris yang terjadi diselesaikan di pengadilan dan untuk uang pemberian ganti ruginya dititipkan di pengadilan.



## **B. Perlindungan Hukum yang Diberikan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Terhadap Hak-hak yang Dimiliki Pemegang Hak Atas Tanah.**

### **1. Perlindungan Hukum.**

Menurut Philipus M.Hadjon, Perlindungan hukum bagi pemilik atas tanah yaitu penghormatan atas hak-haknya, baik itu hak atas tanah, atau pun hak ekonomi-sosial lainnya menjadi penting untuk mencegah kesewenang-wenangan penguasa yang mengatasnamakan kepentingan umum.<sup>65</sup>

Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah seseorang, dapat dicermati dari Pasal 28 H ayat 4 UUD 1945 yang menyebutkan “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun”.

Perlindungan hukum atas kepemilikan dan penguasaan atas tanah, baik hak milik individu maupun hak ulayat merupakan hak asasi yang harus dilindungi. Perlindungan hukum untuk rakyat dapat berupa perlindungan yang preventif dan perlindungan hukum yang bersifat represif. Perlindungan preventif artinya yaitu perlindungan dalam bentuk pemberian kesempatan untuk warga untuk mengajukan pendapat atau keberatannya sebelum suatu keputusan Pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Sedangkan perlindungan represif yaitu untuk menyelesaikan masalah yang telah timbul

---

<sup>65</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1988, Hlm. 2.

sebagai akibat dilaksanakannya keputusan Pemerintah tersebut, baik melalui Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Umum.

a) Perlindungan Preventif

Peraturan Perundang-undangan tentang pengambilalihan hak atas tanah yang digunakan untuk kepentingan umum di Indonesia secara keseluruhan tidak memberikan perlindungan hukum yang bersifat preventif dimana pemilik hak atas tanah dan pihak yang berkepentingan mengajukan keberatannya atas substansi pengambilalihan hak atas tanah tersebut. kemungkinan untuk mengajukan keberatan hanya terbatas untuk mengajukan keberatan atas besarnya ganti rugi yang diberikan, bukan pada substansi dari pengambilalihan hak atas tanah itu sendiri yaitu "*kepentingan umum*".

Hal tersebut juga dapat dilihat pada saat proses sosialisasi dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan dan dalam proses tersebut lebih menempatkan masyarakat sebagai pihak yang pasif dalam proses perumusan kepentingan umum. Demikian juga pada saat proses musyawarah yang menyertakan masyarakat hanya dalam hal menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi.

Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya, yaitu suatu perbuatan hukum yang dilakukan pemerintah dan sifatnya sepihak. Dengan demikian apabila ada suatu keberatan atas tindakan atau perbuatan pemerintah tersebut tidak

dimungkinkan untuk diajukan kepada Pengadilan. Dan perlindungan hukum bagi masyarakat yaitu hanya sebatas harus dipenuhinya prosedur atau langkah-langkah proses pencabutan hak atas tanah yang sudah diatur atau ditetapkan dalam Undang-undang ini, dan dimungkinkannya pengajuan keberatan atas besarnya ganti rugi melalui acara Banding ke Pengadilan Tinggi.

Sedangkan kegiatan pembebasan tanah yang diatur menurut Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, kegiatan pembebasan tanah pada dasarnya adalah tindakan yang melibatkan kedua belah pihak dalam suatu forum musyawarah. Tetapi kegiatan musyawarah tersebut hanya sebatas membahas besarnya ganti rugi yang diberikan bukan untuk memusyawarahkan perumusan substansi pengambilalihan hak atas tanah yaitu untuk kepentingan umum. Dengan demikian perlindungan hukum bagi masyarakat secara preventif juga tidak diberikan dalam pembebasan tanah yang diatur dalam peraturan tersebut.

Kemudian dalam perkembangannya Presiden mengeluarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Dalam peraturan tersebut juga diatur tentang adanya musyawarah tetapi hanya dalam penetapan ganti rugi. Kemudian apabila sama sekali tidak

menemukan kesepakatan dalam musyawarah tersebut dapat dilakukan pencabutan hak atas tanah sebagai upaya terakhir pemerintah. Ketentuan pencabutan hak tersebut juga mencerminkan kesewenang-wenangan pemerintah dalam melakukan proses pengadaan tanah, sehingga masyarakat juga dirugikan dan hal ini dianggap melanggar hak milik warga.

Karena Keppres No. 55 Tahun 1993 tersebut dianggap sudah tidak kompeten lagi, kemudian digantikan dengan Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Didalam Perpres tersebut sudah terdapat percampuradukan prosedur pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan pencabutan hak atas tanah. Namun Peraturan Presiden ini dianggap bertentangan dengan hak asasi manusia dan masih banyak terdapat kekurangan, lalu kemudian dengan alasan bahwa untuk meningkatkan prinsip penghormatan kepada hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, perpres tersebut dirubah dengan Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dalam ketentuan perundang-undangan mengenai Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Kepentingan Umum yang berlaku sekarang perlu dirumuskan kembali sesuai dengan nilai-nilai sosial dan keadilan yang

berkembang di tengah masyarakat sehingga benar-benar tercipta ketertiban dan ketentraman didalam masyarakat. Sehingga perlu dirumuskan kembali Perpres No. 65 Tahun 2006, mengingat potensi masalah yang akan timbul dimasyarakat, yakni tentang pendefinisian yang jelas dan konkret tentang pengertian kepentingan umum.

Perpres tersebut dibuat dengan tujuan untuk memecahkan atau meminimalkan permasalahan-permasalahan yang akan timbul akibat pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum, namun pada kenyataannya dalam perpres ini justru lebih menonjolkan kepentingan pemerintah atau instansi pemerintah yang membutuhkan tanah sedangkan kepentingan pemilik tanah belum diatur secara jelas.

Karena hak atas kepemilikan mencakup juga hak atas kepemilikan tanah dan merupakan salah satu hak asasi manusia yang terpenting setelah hak untuk hidup yang dijamin oleh ajaran agama maupun *Declaration Universal of Human Right* (Pasal 17), Undang-Undang Dasar Tahun 1945 hasil Amandemen Pasal 28 H, dan berbagai instrumen HAM lainnya baik Internasional maupun Nasional. Padahal kedua Peraturan Presiden tersebut lahir setelah Amandemen ke-II Undang-Undang Dasar 1945 yang telah mengakui secara jelas dan eksplisit tentang Hak Asasi Manusia termasuk hak milik.

- b) Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum yang diberikan setelah atau ketika pelaksanaan pengambilalihan hak atas tanah tersebut, maka dalam hal ini adalah diberikannya jaminan pemberian ganti kerugian yang layak dan pantas, tersedianya lembaga musyawarah dan tersedianya upaya hukum yang diberikan. Menurut Maria SW. Sumardjono, dalam penentuan ganti rugi seharusnya diperhitungkan pula faktor-faktor berikut<sup>66</sup> :

- 1) Hilangnya hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan lainnya.
- 2) Hilangnya sumber penghidupan dan pendapatan
- 3) Bantuan untuk pindah ke lokasi lain dengan memberikan alternatif lokasi baru yang dilengkapi dengan fasilitas pelayanan yang layak.
- 4) Bantuan pemulihan pendapatan agar tercapai keadaan yang setara dengan sebelumnya.

Dari beberapa peraturan sebelumnya tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, ganti rugi yang diberikan lebih bersifat materiil yaitu atas kerugian yang bersifat fisik. Baru kemudian pada peraturan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 yang kemudian direvisi dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006, diperkenalkan ganti rugi atas kerugian immateriil. Tetapi kemudian ini tidak dijelaskan secara khusus, baik itu mengenai ruang lingkup kerugian immateriil maupun jenis dan jumlah ganti ruginya.

Berkaitan dengan lembaga musyawarah yang dilakukan berkaitan dengan pembebasan tanah dan pengadaan tanah yang diatur di dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yang dilakukan adalah musyawarah langsung secara

---

<sup>66</sup> Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, edisi revisi, Kompas, Jakarta, 2005 hal. 43.

independen. Lalu dibatasi dengan waktu 90 hari seperti yang terdapat didalam Pasal 10 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan kemudian pasal tersebut direvisi menjadi 120 hari menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Walaupun tujuannya adalah untuk kepastian hukum antara kedua pihak baik pihak yang memerlukan tanah maupun pihak yang memiliki tanah, tetapi dengan adanya batas waktu ini dapat mengurangi perlindungan hukum bagi rakyat yang diambil alih hak atas tanahnya terutama jika kemudian terjadi penetapan ganti rugi secara sepihak dan dititipkan ke pengadilan.

**2. Perlindungan Hukum yang Diberikan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Terhadap Hak-hak yang Dimiliki Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Rangka Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Desa Jumoyo.**

Apabila Pemerintah ingin memperoleh hak atas tanah masyarakat yang akan dipergunakan untuk pembangunan berbagai macam bentuk fasilitas untuk kepentingan umum, maka harus dengan menggunakan cara yang sesuai dengan peraturan yang berlaku dan mengaturnya, sehingga dapat memperoleh rasa adil oleh masyarakat. Namun yang menjadi pertanyaannya adalah apakah peraturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang ada tersebut telah memenuhi rasa keadilan masyarakat dan tidak melanggar hak asasi yang dimiliki pemegang hak atas tanah yang tanahnya terkena pengadaan untuk kepentingan umum?

Karena dalam proses pengadaan tanah hendaknya harus dapat memperhatikan prinsip-prinsip keadilan sehingga hak-hak atas kepemilikan tanah oleh rakyat dapat terlindungi dan tidak merugikan pemegang hak atas tanah. Dengan menggunakan alasan pembangunan untuk kepentingan umum, Pemerintah memiliki dasar yang kuat untuk memperoleh hak atas tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat dengan cara pelepasan hak atas tanah yang sebelumnya melekat dan dimiliki rakyat. Dalam perkembangannya peraturan yang mengatur tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum pemerintah selalu melakukan perbaikan, namun sampai dengan peraturan pengadaan tanah yang berlaku saat ini yaitu Perpres No. 65 Tahun 2006 sebagai pengganti Perpres No. 36 Tahun 2005 masih terdapat beberapa kekurangan yang dapat menimbulkan masalah baik masalah secara yuridis maupun masalah keadilan terhadap perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Masalah yuridis dalam pengadaan tanah dengan cara pembebasan atau pelepasan hak terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh rakyat yang digunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum meliputi dua hal, yaitu aspek yuridis formal dan aspek yuridis materiil.

Masalah yang timbul mengenai aspek yuridis formal adalah berkenaan dengan bentuk peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, jika dilihat dari bentuk peraturannya. Produk hukum yang digunakan mengenai pengadaan tanah



adalah produk hukum yang hanya berupa Peraturan Presiden (Perpres), bahkan yang terdahulu hanya diatur dengan Peraturan Menteri. Padahal jika dilihat dari muatan materi yang diatur yaitu mengenai pengadaan tanah dengan cara pengambilan tanah masyarakat.

Kepemilikan atas tanah yang dimiliki rakyat adalah merupakan hak asasi manusia yang dilindungi oleh Undang-Undang Dasar 1945 maupun Peraturan Perundang-undangan lainnya. Jadi seharusnya berdasarkan ketentuan dari Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004, mengenai pengaturan dalam hal untuk pengambilan tanah rakyat harus dalam bentuk produk hukum Undang-Undang. Sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 yang menjelaskan bahwa muatan materi Peraturan Presiden adalah materi yang diperintahkan undang-undang atau untuk melaksanakan Peraturan Pemerintah.

Kemudian masalah yang terjadi terkait dengan aspek yuridis materiil adalah berkenaan dengan unsur-unsur yang terkandung didalam Peraturan Presiden tersebut yaitu :

a. Kriteria Kepentingan Umum.

Pengertian kepentingan umum masih dirumuskan secara abstrak, yaitu kepentingan sebagian besar masyarakat, pengertian kepentingan umum dibatasi untuk kepentingan pembangunan yang tidak bertujuan komersial. Batasan tentang pengertian kepentingan umum terlihat abstrak, sehingga menimbulkan berbagai penafsiran yang berbeda-beda didalam masyarakat.

Dan hal ini menimbulkan adanya ketidakpastian hukum serta menjurus pada timbulnya suatu masalah atau konflik didalam masyarakat. Jika dicermati rumusan kepentingan umum tersebut, definisi yang diberikan masih belum tuntas, batasannya tidak dirumuskan dengan tegas, masih memerlukan penjelasan lebih lanjut siapa yang dimaksud dengan sebagian besar masyarakat itu.<sup>67</sup>

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum itu dilaksanakan Pemerintah/Pemda yang selanjutnya dimiliki oleh Pemerintah/Pemda. Pembatasan kriteria kepentingan umum tersebut terlihat dari pengurangan kriteria kepentingan umum dari 21 kriteria seperti yang dijelaskan dalam Perpres No. 36 Tahun 2005 yang kemudian dirubah menjadi 7 kriteria yang terdapat didalam Perpres No 65 Tahun 2006. Pengurangan tersebut akan menimbulkan permasalahan manakala Pemerintah atau Pemerintah Daerah akan membangun puskesmas, rumah sakit umum, tempat pendidikan atau sekolah, atau pasar umum.

Dengan alasan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ketempat atau lokasi lain seperti yang dijelaskan pada Pasal 10 ayat (1), pemerintah seakan-seakan memaksakan kehendaknya kepada masyarakat agar mau melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya.

---

<sup>67</sup> Eka Irene Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Cet. Ke. Dua. Universitas Trisakti. Jakarta. 2009, Hlm 141

Dalam Perpres ini juga tidak diatur musyawarah untuk menentukan substansi kepentingan umum itu sendiri, musyawarah hanya dilakukan untuk menentukan besarnya ganti rugi. Seperti halnya yang terjadi di Desa Jumoyo, proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang terjadi dalam hal normalisasi kali putih dan pembangunan jembatan dilaksanakan melalui proses pelepasan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara musyawarah. Namun musyawarah yang dilakukan hanya untuk menentukan besarnya ganti rugi bukan dalam hal menentukan substansi dari kepentingan umum itu sendiri. Hal ini mencerminkan tidak adanya perlindungan hukum terhadap hak masyarakat terhadap hak atas tanah yang dimiliki.

b. Mekanisme Pengadaan Tanah

Dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah seharusnya dilakukan dengan mekanisme dan tata cara yang benar sehingga tidak mencerminkan adanya pelanggaran terhadap hak atas tanah yang dimiliki masyarakat secara mendasar. Namun didalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 belum dijelaskan secara rinci dan jelas atas mekanisme atau tata cara yang harus dilakukan dalam hal melakukan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, hanya mengatur secara umum tugas dari panitia pengadaan tanah.

Tetapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan di Desa Jumoyo tersebut, Pemerintah atau Pemerintah Daerah menggunakan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 sebagai peraturan pelaksanaannya. Padahal

materi yang diatur adalah hak milik yaitu merupakan hak dasar manusia yang dilindungi dan diatur didalam UUD 1945. Jadi bentuk Peraturan Presiden sebagai peraturan yang mengatur mengenai pengadaan tanah dan Peraturan Kepala BPN sangatlah tidak tepat melainkan harus berbentuk Undang-Undang.

c. Adanya Batas Waktu dalam Pelaksanaan Musyawarah.

Musyawarah sangatlah penting dilakukan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dengan adanya lembaga musyawarah diharapkan adanya kesepakatan antara kedua pihak baik pihak yang memerlukan tanah maupun pihak pemilik hak atas tanah, dan juga agar terlindunginya hak-hak yang mereka miliki. Dalam peraturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang berlaku sekarang ini yaitu Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 sebagai pengganti Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, ketentuan musyawarah diatur pada Pasal 8 sampai Pasal 11 pada Perpres No. 36 Tahun 2005, kemudian Pasal 10 direvisi dan tercantum pada Perpres No. 65 Tahun 2006.

Didalam Pasal 10 Perpres No. 36 Tahun 2005 dijelaskan bahwa musyawarah dalam hal kegiatan pengadaan tanah yang tanahnya tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ketempat lokasi lain maka musyawarah diadakan dalam jangka waktu paling lama 90 hari. Kemudian Pasal tersebut direvisi dan ada penambahan jangka waktu yaitu

selama 120 hari. Adanya pembatasan waktu ini mencerminkan seolah-olah Pemerintah memaksa masyarakat untuk sepakat atas musyawarah yang dilakukan.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan di Desa Jumoyo Kecamatan Salam Kabupaten Magelang dikarenakan keadaan yang mendesak. Karena dilatar belakangi terjadinya bencana lahar dingin yang terus menerus dikawasan tersebut dan mengakibatkan banyak korban dan mengubah alur sungai kali putih serta mengakibatkan putusnya jalur lalu lintas Magelang-Yogyakarta. Maka pemerintah melakukan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu untuk menormalisasi sungai Kali Putih dan Membangun Jembatan penghubung jalur Magelang-Yogyakarta. Pengadaan tanah tersebut memang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan ketempat lain demi keselamatan dan kepentingan orang banyak.

Lokasi pembangunan yang tidak bisa dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat lokasi lain apabila :<sup>68</sup>

- 1) Berdasarkan aspek historis, klimatologis, geologis dan topografis tidak ada lokasi lain.
- 2) Dipindahkan kelokasi lain memerlukan pengorbanan, kerugian, dan biaya yang lebih atau sangat besar.
- 3) Rencana pembangunan tersebut sangat diperlukan dan lokasi tersebut merupakan lokasi terbaik dibanding lokasi lain atau tidak tersedia lagi lokasi yang lain,
- 4) Tidak lokasi tersebut dapat menimbulkan bencana yang mengancam keamanan dan keselamatan masyarakat luas.

---

<sup>68</sup> Pasal 39 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007

Namun dengan adanya pembatasan waktu tersebut terkesan memaksakan kehendak dari Pemerintah dan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah terkesan kurang.

d. Penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi.

Berdasarkan Pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, atas dasar Pasal 6 inilah bahwa jika Negara atau Pemerintah memerlukan tanah yang dimiliki oleh rakyat yang akan digunakan demi pembangunan untuk kepentingan umum, maka masyarakat pemilik hak atas tanah tidak boleh dirugikan, mereka harus mendapat ganti rugi.

Salah satu prinsip dasar dari perolehan tanah yang universal yaitu *“No private property shall be taken for public use with out just and fair compensation”*.<sup>69</sup> Dalam proses pengadaan tanah sangatlah penting adanya asas keadilan, yaitu bahwa terhadap warga yang tanahnya terkena pelepasan hak atas tanah wajib diberikan ganti rugi yang dapat memulihkan atau memperbaiki kondisi sosial ekonominya, setidaknya sama dengan kondisi sebelumnya sebelum tanah yang dimilikinya terkena pelepasan hak.

Masalah yang sering timbul dari proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah mengenai pemberian bentuk dan besarnya ganti rugi. Dalam Pasal 1 angka 11 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 menyebutkan *“Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah,*

---

<sup>69</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip .... Op cit*, Hlm 227

bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah”. Namun jika dicermati ketentuan Pasal 1 angka 11 tersebut yang membahas tentang pemberian ganti rugi terhadap kerugian yang bersifat fisik dan non fisik, Perpres ini tidak memberikan penjelasan lebih lanjut tentang apa saja kerugian-kerugian yang bersifat non fisik tersebut.

Demikian juga dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 sebagai pengganti Perpres Nomor 36 Tahun 2005 juga masih tidak mengatur lebih lanjut dan jelas mengenai ketentuan bentuk dan besarnya kerugian yang bersifat non fisik dan juga mengenai pemberian ganti kerugiannya. Karena pemilik hak atas tanah berhak mendapatkan kompensasi terhadap peralihan profesi akibat pelepasan hak atas tanah yang mereka miliki. Seperti halnya proses pengadaan tanah yang terjadi di Desa Jumoyo, pemberian ganti rugi hanya diberikan terkait tanah, bangunan, tanaman, dan aset-aset lain yang terkait dengan tanah yang dimilikinya.

Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 12 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 yang kemudian dirubah dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006. Di Desa Jumoyo sebagian penduduknya berprofesi sebagai petani dan apabila tanah-tanah berupa sawah yang mereka miliki terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka profesi yang dijalani selama bertahun-tahun akan berubah. Maria Sumardjono mengatakan, ganti rugi dapat disebut adil apabila keadaan setelah pengambilalihan tanah paling tidak kondisi sosial

ekonominya setara dengan keadaan sebelumnya, disamping itu ada jaminan terhadap kelangsungan hidup mereka yang tergusur.<sup>70</sup>

Sejalan dengan apa yang dikemukakan di atas Achmad Rubaie mengatakan, “Asas keadilan dikonkritkan dalam pemberian ganti rugi, artinya dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi mereka minimal setara atau setidaknya masyarakat tidak menjadi miskin dari sebelumnya”.<sup>71</sup>

Dan dengan pemberian ganti rugi yang hanya berupa uang tunai. Mereka cenderung untuk menggunakannya untuk hal lain bukannya membelikan tanah untuk persawahan kembali. Perlindungan hukum yang diberikan hanya terkait diberikannya pemberian ganti rugi dalam bentuk materiil tetapi untuk kerugian immateriilnya tidak diberikan ganti rugi. Dan untuk saat ini masih banyak warga yang belum menemukan tanah pengganti untuk tempat tinggal yang nyaman dan tentram atau tanah untuk bertani, sementara masih banyak yang tinggal di Hunian Sementara (Huntara).

e. Konsinyasi atau penitipan ganti rugi di Pengadilan

Konsinyasi atau penitipan dilakukan dengan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menitipkan ganti rugi. Mengenai penitipan ganti rugi atau konsinyasi, Boedi Harsono menyatakan bahwa ada asas-asas yang berlaku mengenai penguasaan tanah dan perlindungan hukum yang

---

<sup>70</sup> Maria Soemardjono. *Kebijakan Pertanahan Antara . . .*, *Op cit.* Hlm 89.

<sup>71</sup> Achmad Rubaie. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Ed. Pertama. Cet. Pertama, Bayumedia Publishing. Malang, 2007. Hlm 31



diberikan oleh hukum Tanah Nasional kepada para pemegang hak atas tanah yaitu:<sup>72</sup>

“Bahwa dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang, harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya.”

Masalahnya adalah penitipan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri bila lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan, dan masih ada warga yang belum sepakat mengenai musyawarah besarnya ganti rugi. Penerapan lembaga penawaran pembayaran yang diikuti penitipan pada Pengadilan Negeri yang diatur dalam Pasal 1404 KUHPerdara itu keliru bila diterapkan dalam Perpres ini. Menurut Maria Sumardjono, Perpres pengadaan tanah ini telah keliru menerapkan konsep penitipan ganti kerugian pada pengadilan yang dianalogikan dengan konsep penitipan yang terkait utang piutang dalam pasal 1404 KUHPerdara.<sup>73</sup> Karena pengadaan tanah merupakan perbuatan Pemerintah untuk memperoleh tanah dan bukan hubungan keperdataan antara para pihak.<sup>74</sup>

Ketentuan penitipan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri diatur di dalam Pasal 10 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 bahwa penitipan

---

<sup>72</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria . . . Op cit.* Hlm 345

<sup>73</sup> Maria WS Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan Antara . . . Op cit.* Hlm : 105.

<sup>74</sup> Maria WS Sumardjono. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya.* Jakarta : Buku Kompas, 2007, Hlm 256

ganti rugi kepada Pengadilan Negeri didasarkan atas dua alasan yaitu kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum tidak dapat dipindahkan secara teknis tata ruang ke lokasi lain dan musyawarah telah berjalan selama 120 hari kalender, namun tidak tercapai kesepakatan.

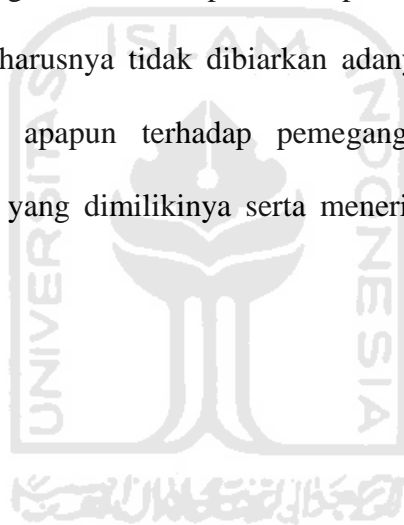
Seperti halnya pengadaan tanah yang terjadi di Desa Jumoyo dalam hal pembangunan jembatan dan Normalisasi Sungai Kali Putih. Terdapat suatu permasalahan mengenai kesepakatan musyawarah mengenai ganti rugi. Yaitu ada sebidang tanah, tanah tersebut adalah tanah atas nama suwarjo. Tanah tersebut adalah merupakan tanah warisan yang belum dibagikan. Dan ada ahli waris yang tidak mau tanda tangan atas pelepasan hak tersebut karena merasa tidak diberi bagian atas harta warisan tersebut. Kemudian dikarenakan sengketa waris yang terjadi, pemberian ganti rugi dititipkan oleh panitia pengadaan tanah kepada Pengadilan Negeri Mungkid. Padahal kesepakatan belum terjadi tetapi Panitia Pengadaan Tanah yang menganut atas dasar peraturan Perpres No. 65 Tahun 2006 melakukan permohonan Konsinyasi kepada Pengadilan. Hal ini sama saja memaksakan kehendak dari Pemerintah dan tidak terpenuhinya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Mekanisme penitipan atau konsinyasi ganti rugi yang diterapkan dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 yang kemudian dirubah oleh Perpres Nomor 65 Tahun 2006 adalah tidak sesuai dengan prinsip pengadaan serta bertentangan dengan hak dasar yang dimiliki pemegang hak atas tanah yang

diakui dalam UUD 1945 dan UUPA yang merupakan landasan hukum bagi regulasi maupun kebijakan hukum pertanahan di Indonesia.

Oleh karena itu pengadaan tanah dimaksud haruslah dilakukan melalui proses yang menjamin tidak adanya pemaksaan kehendak dari satu pihak terhadap pihak lain, pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan tersebut harus dilakukan dengan mengindahkan asas keadilan.<sup>75</sup>

Dari keterangan diatas dapat disimpulkan bahwa dalam proses pengadaan tanah seharusnya tidak dibiarkan adanya paksaan oleh siapapun dan dalam bentuk apapun terhadap pemegang hak atas tanah untuk menyerahkan tanah yang dimilikinya serta menerima ganti rugi yang tidak disetujuinya.



---

<sup>75</sup> Maria WS Soemardjono, *ibid* Hlm 282.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu normalisasi sungai Kali Putih dan pembangunan jembatan Kali Putih di Desa Jomoyo Kecamatan Sleman Kabupaten Magelang yaitu berdasarkan Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang perubahan Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, dan sebagai peraturan pelaksanaannya adalah Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007.
2. Hasil dari pelaksanaan pengadaan tanah untuk normalisasi Sungai Kali Putih dan pembangunan Jembatan Kali Putih Baru di Desa Jumoyo, Kecamatan salam, Kabupaten Magelang yaitu sebagai berikut :
  - a. Luas tanah yang terkena pembebasan adalah 51.423 M<sup>2</sup>;
  - b. Jumlah pemegang hak/yang berhak menerima ganti rugi sebanyak 80 orang;
  - c. Jumlah alas hak obyek pembebasan sebanyak 73 terdiri atas 56 SHM (Sertifikat Hak Milik ) dan 17 Letter C Desa.
  - d. Jumlah uang ganti rugi yang harus dibayarkan/diterimakan kepada pemegang hak sebesar Rp.19.714.540.967,81 (Sembilanbelas milyar

tujuh ratus empat belas juta lima ratus empat puluh ribu Sembilan ratus enam puluh tujuh koma delapan puluh satu rupiah ).

- e. Uang ganti rugi yang dimohonkan konsinyasinya kepada pengadilan Negeri Mungkid sebesar Rp.104.300.000,- ( seratus empat juta tiga ratus ribu rupiah ) terhadap kepemilikan tanah An. Suwarjo (Surudiatmo Kusen) dengan bukti kepemilikan C.448 P.102 S.IV dikarenakan syarat administrasi kurang lengkap (surat kuasa dari para ahli waris belum ada) dan diketahui bahwa obyek tanah dimaksud masih dalam sengketa waris.

3. Adapun hambatan-hambatan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut adalah :

- a. Masih ditemui sebagian pemilik/ yang menguasai tanah beranggapan Pemerintah tempat bermanja-manja meminta ganti-rugi, karenanya meminta ganti-rugi yang tinggi.
- b. Masih ditemui pemilik yang menguasai tanah beranggapan kepemilikan tanahnya adalah mulia dan sakral, sehingga sangat enggan melepaskannya walau dengan ganti-rugi, karenanya mereka bertahan meminta ganti-rugi yang sangat tinggi;
- c. Kurangnya pengetahuan warga tentang pentingnya kelengkapan Administrasi seperti Sertifikat dan dokumen lainnya untuk proses pengadaan tanah.

- d. Ada tanah yang menjadi sengketa keluarga yaitu sengketa waris dan masih dalam proses penyelesaian di pengadilan.
  - e. Pemilik tanah tidak berada di tempat.
4. Adapun cara untuk mengatasi hambatan tersebut adalah sebagai berikut :
- a. Diadakan pendekatan secara kekeluargaan terhadap pemegang hak atas tanah dan pemberian sosialisasi mengenai pentingnya proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut terkait kepentingan hajat orang banyak.
  - b. Diadakan musyawarah untuk mencapai mufakat mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi yang diberikan, dan dalam pelaksanaannya mengacu pada perundang-undangan atau peraturan yang berlaku sehingga proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut dapat berjalan lancar dan hak dari pemilik tanah dapat terlindungi.
5. Pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan Panitia Pengadaan Tanah sudah sesuai dengan apa yang diatur di dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, walaupun dengan menggunakan bantuan peraturan dalam pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007. Tetapi masalah yang terjadi akibat peraturannya yaitu Perpres No 65 Tahun 2006 yang banyak memiliki kelemahan, sehingga dapat menimbulkan terbatasnya perlindungan hukum bagi pemilik Hak Atas Tanah.
6. Kelemahan regulasi yang mengatur masalah aktivitas pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada Perpres Nomor 65 Tahun 2006 diantaranya adalah :

- a. Wujud produk hukum mestinya berupa Undang-Undang karena aspek yang diatur (substansi) menyangkut hajat hidup orang banyak, bersifat esensial (hak asasi manusia), konkritnya bertautan pangan, papan dalam konteks negara agraris.
- b. Dalam pelaksanaannya untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum Perpres No 65 Tahun 2006 masih belum terdapat penjelasan tentang tata cara atau mekanisme pelaksanaannya, melainkan dengan bantuan peraturan pelaksanaan yaitu Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007.
- c. Masih luasnya makna kepentingan umum, persoalan yang mengemuka, istilah tanpa batas yang jelas dan tegas. Sehingga dapat menimbulkan banyak penafsiran.
- d. Belum dipisahkan secara jelas dan tegas perbedaan kegiatan untuk kepentingan umum dan bukan kegiatan untuk kepentingan umum. Serta dengan adanya pembatasan-pembatasan seperti lamanya waktu untuk musyawarah, hal tersebut mencerminkan adanya pembatasan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah.
- e. Bentuk ganti rugi yang diberikan atau kerugian yang bersifat non fisik masih belum dijelaskan secara tegas dan jelas dalam Perpres tersebut. sehingga ini dapat mempengaruhi perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah.

- f. Regulasi penafsiran yang keliru dan menunjukkan pemaksaan kehendak dalam penetapan ganti kerugian yang tidak disepakati pemegang hak atas tanah dengan menganalogikan konsinyasi (penitipan ganti rugi kepada pengadilan menurut Pasal 1404 KUHPerdara).

## **B. SARAN**

Dari hasil penelitian yang dilakukan ini, peneliti memberikan saran sebagai berikut :

1. Bahwa dalam suatu pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum seharusnya dalam pemberian ganti rugi lebih memperhatikan aspek sosial-ekonomi mereka dimasa yang akan datang bagi bekas pemilik tanah yang tanahnya terkena pembebasan tanah.
2. Perlu diadakannya perbaikan kembali mengenai peraturan yang mengatur tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, karena peraturan yang berlaku sekarang yaitu Perpres Nomor 65 Tahun 2006 masih banyak memiliki banyak kekurangan dan kelemahan.



## DAFTAR PUSTAKA

**Dari Buku :**

- Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, Citra aditya bakti, bandung, 1996
- Achmad Rubaie. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Ed. Pertama. Cet. Pertama, Bayumedia Publishing. Malang, 2007
- Adrian sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, sinar grafika, Jakarta, 2007
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2005
- Eka Irene Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Cet. Ke. Dua. Universitas Trisakti. Jakarta. 2009
- Maria SW Sumarjono, *Kebijakan Pertanian: Antara Regulasi dan Implementasi*, edisi revisi, Kompas, Jakarta, 2005
- Maria WS Sumardjono. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*. Buku Kompas, Jakarta, 2007
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1988
- S.F Marbun dan Moh. Mahfud M.D, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, liberty, Yogyakarta, 2006
- Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2006.
- Syafruddin Kalo, *Reformasi Peraturan Dan Kebijakan Pengadaantanah Untuk Kepentingan Umum*, Digital Library, 2004

Tim Penyusun Pedoman Penyusunan Tugas Akhir Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, *Pedoman Penyusunan Tugas Akhir (Skripsi, Legal Memorandum, dan Studi Kasus Hukum)*, Fakultas hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2011

Urip santosa, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta 1993

Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total media, Yogyakarta, 2009

Yusriyadi, *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Gentha Publishing, Yogyakarta, 2010

**Dari Undang-Undang :**

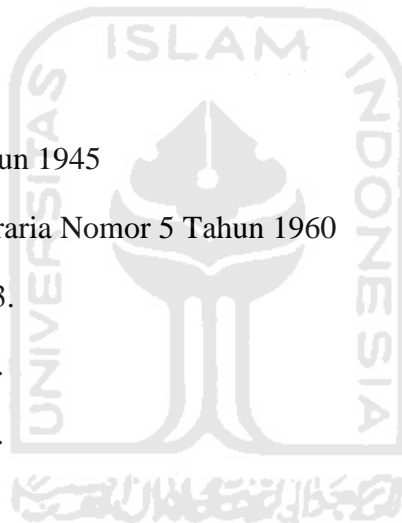
Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Keppres No. 55 Tahun 1993.

Perpres No. 36 Tahun 2005.

Perpres No. 65 Tahun 2006.



**Dari Internet :**

<http://www.lbh-makassar.org/?p=1533>

<http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt4cc68eb1f38e4>,

<http://sosbud.kompasiana.com/2011/09/19/belajar-dari-bencana-gunung-merapi-yogya/>

<http://prpmakasar.wordpress.com/2009/02/13/pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum-antara-kepentingan-umum-dan-perlindungan-hak-asasi-manusia/>

# LAMPIRAN



## Hasil Transkrip Wawancara

### 1. Hasil Transkrip Wawancara Informan 1

Wawancara ini diambil pada tanggal 9 Maret 2012, Pukul 14.35 wib. Dengan Bapak Endra, Bertempat di Kawasan Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang di Gedung bagian Tata Pemerintahan. Suasana pada saat melakukan wawancara ini bersifat rileks dan dalam keadaan santai, duduk berhadapan bersama informan. Selanjutnya penulis memperkenalkan diri dan menjelaskan mengenai materi yang akan ditanyakan berkaitan dengan topik atau judul skripsi yang akan diteliti. Berikut ini adalah hasil kutipan wawancara antara penulis dan informan. Penulis disimbolkan dengan (P) dan Informan Pertama (I<sub>1</sub>).

P : "Selamat siang pak.

I<sub>1</sub> : "Iya selamat siang juga dek, silahkan duduk".

P: "Sebelumnya saya mengucapkan banyak terima kasih kepada bapak kerana telah mau meluangkan sedikit waktunya untuk sekedar wawancara mengenai topik atau judul skripsi yang mau saya teliti".

I<sub>1</sub> : "Oh iy gak apa kok mas".

P : Maaf pak kalo boleh tau bapak ini dibagian apa ya?

I<sub>1</sub> : Saya staff di bagian Tata Pemerintahan.

P : Begini pak, saya ingin menulis skripsi mengenai Implementasi Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Desa Jumoyo

I<sub>1</sub> : Oh iya de, terus yang mau ditanyakan ap?

P: Bentuk pengadaan tanah yang ada di Desa Jumoyo itu bentuknya untuk digunakan apa ya pak?

I<sub>1</sub> : Itu pengadaan tanahnya untuk normalisasi Kali Putih dan Pembangunan Jembatan baru, kerena untuk mengantisipasi kalo tiba-tiba ada banjir lahar dingin.

P : Terus untuk pemohon pengadaan tanah itu dari mana pak?

I<sub>1</sub> : Untuk pemohonnya itu dari Kementrian Pekerjaan Umum tetapi sebagai pelaksanaanya adalah Ditjen Bina marga. Kemudian pemohon mengajukan permohonan pengadan tanah kepada Panitia pengadaan tanah Pemda Kabupaten Magelang yang sudah dibentuk berdasarkan surat edaran Bupati Magelang.

P : Kalau sumber dananya untuk pengadaan tanah tersebut dari mana pak?

I<sub>1</sub> : Untuk sumbernya sendiri itu dari BNPB (Badan Nasional Penanggulangan Bencana).

P : Untuk data dari kependudukan dan luas tanah yang dibebaskan itu, saya boleh minta dari sini gak pak?

I<sub>1</sub> : Oh boleh-boleh dek, nanti saya berikan.

P : Terima Kasih Banyak pak, kemudian untuk pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dasar hukum yang digunakan apa pak?

I<sub>1</sub> : Dalam proses pengadaan tanah yang ada di Desa Jumoyo itu kita menggunakan dasar hukumnya ya Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dengan Peraturan Pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007.

P : Kemudian bagaimana tata cara atau mekanisme yang dilakukan untuk proses pengadaan tanah tersebut pak?

I<sub>1</sub> : Ya seperti yang ada di dalam peraturan tadi, yaitu pertama ada sosialisasi, kemudian setelah sosialisasi dilakukan proses identifikasi dan inventarisasi terhadap tanah, bangunan, tanaman, dan aset lain yang terkait dengan tanah. Kemudian setelah selesai identifikasi dan inventarisasi, setelah itu baru hasilnya diumumkan kepada masyarakat. Setelah diumumkan diadakan proses

musyawarah mengenai besarnya ganti rugi, baru setelah sepakat diadakan pembayaran ganti rugi dan penyerahan hak atas tanah. Begitu dek.

P : Ow begitu ya pak. Trus dalam pelaksanaan tersebut apakah ada kendala-kendala atau masalah yang timbul?

I<sub>1</sub> : Ow kalau kendala pasti ada mas, misalkan dalam proses identifikasi dan inventarisasi, tidak semata-mata lancar begitu saja. Ada masyarakat yang komplain karena identifikasi atas tanah yang mereka miliki karena warga tersebut merasa identifikasi tersebut tidak sesuai. Pada saat musyawarah juga tidak semata-mata lancar, dalam penentuan besarnya ganti rugi banyak menemui kendala dalam menentukan kesepakatan. Jadi masalah-masalah seperti itu pasti ada dek.

P : Proses Identifikasi dan inventarisasi itu yang melakukan siapa pak?

I<sub>1</sub> : Proses identifikasi dan inventarisasi itu dilakukan oleh anggota panitia pengadaan tanah dari dinas terkait, misalkan untuk mendata tanaman-tanaman itu oleh Dinas Pertanian, untuk mendata bangunan itu oleh Dinas PU, dan untuk mendata luas tanahnya dilakukan oleh Kantor Pertanahan.

P : kendala yang muncul pada saat Identifikasi dan inventarisasi apa pak?

I<sub>1</sub> : kalau masalah ada de, Setelah identifikasi dan inventarisasi diumumkan kepada warga, ada yang keberatan mengenai luas tanah yang diukur, warga merasa tidak sesuai dengan kondisi nyatanya. Jadi pengumuman hasil tersebut selama 7 hari dan selama 7 hari tersebut anggota panitia selalu stand by dilokasi agar bisa langsung menanggapi dan menyelesaikan masalah akibat keberatan dari warga tersebut.

P : Kalau untuk musyawarah itu sendiri dilakukan kapan pak?

I<sub>1</sub> : Oh kalau untuk data-data mengenai waktu-waktu pelaksanaannya, dari kapan pelaksanaan sosialisasi, identifikasi, dan lain-lain nanti saya kasih dek.

P : Dalam hal Musyawarah yang dilakukan, peran panitia pengadaan tanah disitu apa pak?

I<sub>1</sub> : Panitia itu hanya sebagai fasilitator antara pemohon atau yang membutuhkan tanah dan warga yang mempunyai tanah dalam kegiatan musyawarah yang membahas tentang bentuk dan besarnya ganti rugi. Jadi kesepakatan besarnya ganti rugi ya ditentukan antara kedua pihak, kami sebagai panitia hanya memfasilitasi saja.

P : Mungkin untuk sementara cukup itu dulu pak yang saya tanyakan. Terima kasih banyak pak atas informasi yang sudah diberikan.

I<sub>1</sub> : Iya dek, sama-sama. Kalau ada yang mau ditanyakan lagi, datang aja kesini dek. Selama bisa saya bantu pasti saya bantu dek.

P : Iya Pak, trima kasih banyak, saya mohon pamit ya pak. Wassalamualaikum Wr.Wb.

I<sub>1</sub> : Waalaikumsalam Wr.Wb.

## **2. Hasil Transkrip Wawancara Informan 2**

Wawancara ini diambil pada tanggal 12 Maret 2012, Pukul 10.50 wib. Dengan Bapak H Sungkono selaku kepala Desa di Desa Jumoyo. Bertempat di Kantor Kepala Desa Jumoyo, Kecamatan Salam, Kabupaten Magelang. Suasana pada saat melakukan wawancara ini bersifat rileks dan dalam keadaan santai, duduk berhadapan bersama informan. Selanjutnya penulis memperkenalkan diri dan menjelaskan mengenai materi yang akan ditanyakan berkaitan dengan topik atau judul skripsi yang akan diteliti. Berikut ini adalah hasil kutipan wawancara antara penulis dan informan. Penulis disimbolkan dengan (P) dan Informan Kedua (I<sub>2</sub>).

P : Selamat siang pak.

I<sub>1</sub> : Iya selamat siang juga mas.

P : “Sebelumnya saya mengucapkan banyak terima kasih kepada bapak kerana telah mau meluangkan sedikit waktunya untuk sekedar wawancara mengenai topik atau judul skripsi yang mau saya teliti”.

I<sub>1</sub> : “Oh iy gak apa kok mas”.

P : Begini pak, saya ingin menulis skripsi mengenai Implementasi Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Desa Jumoyo

I<sub>1</sub> : Oh iya mas, lalu yang mau ditanyakan ap?

P : Dusun yang terkena pengadaan tanah itu ada berapa dan dusun ap aja pak?

I<sub>1</sub> : Dusun yang terkena pengadaan tanah itu ada 4 (empat) dusun, yaitu Dusun Seloiring, Tegalsari, Gempol, dan Kemburan.

P : Begini pak, dalam kegiatan pengadaan tanah yang dilakukan di Desa Jumoyo itu kan dilakukan sosialisasi, nah didalam sosialisasi tersebut warga itu langsung setuju atau sempat keberatan pak?

I<sub>1</sub> : ya pertamanya warga gak setuju, tetapi setelah diberi penjelasan dan kesadaran bahwa itu untuk kepentingan bersama dan keselamatan lingkungan, hingga akhirnya warga setuju.

P : kalau untuk keberatan dari warga itu kebanyakan dengan alasan seperti apa pak?

I<sub>1</sub> : kan warga disini kebanyakan mata pencahariannya sebagai petani, jadi warga yang kebanyakan tanahnya itu berupa sawah lalu kemudian terkena pembebasan tanah, kan otomatis mata pencahariannya hilang dan ekonominya lumpuh, kalau yang masih muda sehat itu mungkin masih bisa mencari pasir atau batu, tp kalau



yang sudah tua itu kan kasian mas mau nyari pasir atau batu dah gak kuat, sedangkan sawah miliknya sudah musnah.

P : Terus selanjutnya yang dilakukan panitia pengadaan tanah itu apa pak?

I<sub>1</sub> : Setelah itu diadakan pendataan atau identifikasi yang dilakukan panitia. Dalam prose itu, warga didata tanahnya seberapa, bukti kepemilikannya seperti apa, sudah sertifikat atau belum kemudian dimintai fotocopyannya.

P : ada yang keberatan mengenai hasil identifikasi tersebut gak pak ?

I<sub>1</sub> : ada mas, jadi ada warga yang merasa tanah atau aset-aset yang berkaitan dengan tanah yang diidentifikasi itu tidak sesuai dengan kenyataannya yang dimiliki warga, misalnya mengenai luas tanah yang didata tidak sesuai dengan yang dimiliki warga.

P : kemudian langkah yang dilakukan panitia kepada warga setelah itu apa pak?

I<sub>1</sub> : Kemudian warga diberi undangan untuk mengikuti musyawarah ganti rugi, tapi musyawarah tersebut dilakukan secara bergantian menurut kelompok bidang.

P : memangnya ada berapa kelompok bidang pak?

I<sub>1</sub> : itu ada 3 kelompok bidang mas, kelompok bidang 1, 2, dan 3.

P : pembagian kelompok bidang itu berdasarkan dusun atau gimana pak?

I<sub>1</sub> : pembagiannya itu berdasarkan letak dekat jauhnya tanah dari jalan raya, kalau yang paling dekat dengan jalan raya itu kelompok bidang 1, setelahnya kelompok bidang 2, kalau untuk kelompok bidang 3 itu yang paling jauh dari jalan raya.

P : kalau mengenai kesepakatan antara warga itu masih ada yang belum mau menyerahkan tanahnya gak pak?

I<sub>1</sub> : sebnernya masih ada yang tidak mau menyerahkan tanahnya, tapi itu setatusnya tanah warisan yang belum dibagi, ada ahli waris yang belum setuju untuk tanda

tangan. Kalau setatusnya tanah warisan kan harus ada tanda tangan dari semua ahli waris, nah itu masih ada yang belum mau tanda tangan.

P : itu masalahnya kenapa pak kok gak mau tanda tangan?

I : jadi ada ahli waris yang beda keyakinan atau agama, menurut ahli waris yang beragama islam, bahwa saudaranya yang beda keyakinan itu tidak berhak mendapatkan bagian warisan, tetapi pihak panitia kan berasumsi bahwa aturan yang digunakan untuk pengadaan tanah kan hukum nasional bukan hukum islam, jadi diperlukan semua tanda tangan ahli waris tersebut. karena merasa tidak diberi bagian, ahli waris yang beda keyakinan tersebut tidak mau tanda tangan sebelum dia diberi bagian dari harta warisan itu. Sampai sekarang itu juga belum selesai masalahnya.

P : Ow jadi begitu ya. Mungkin untuk sementara cukup itu dulu pak yang saya tanyakan, kalau lain kali mau Tanya-tanya sama bapak, bapak masih berkenan kan.?

I : ow iya mas, kalau butuh informasi atau bantuan mencari data, nanti saya bantu selama saya bisa.

P : terima kasih banyak pak, mungkin saya langsung pamit aja pak. Wassalamualaikum Wr.Wb.

I : waalaikumsalam Wr.Wb.

### **3. Hasil Transkrip Wawancara Informan 3**

Wawancara ini diambil pada tanggal 13 Maret 2012, Pukul 09.36 wib. Dengan Bapak Mardanto selaku staff di Kantor Pertanahan. Dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten magelang. Suasana pada saat melakukan wawancara ini bersifat rileks dan dalam keadaan santai , duduk berhadapan bersama informan. Selanjutnya penulis

memperkenalkan diri dan menjelaskan mengenai materi yang akan ditanyakan berkaitan dengan topik atau judul skripsi yang akan diteliti. Berikut ini adalah hasil kutipan wawancara antara penulis dan informan. Penulis disimbolkan dengan (P) dan Informan Kedua (I<sub>2</sub>).

P : Selamat pagi pak.

I<sub>2</sub> : Iya selamat pagi mas.

P : “Sebelumnya saya mengucapkan banyak terima kasih kepada bapak kerana telah mau meluangkan sedikit waktunya untuk sekedar wawancara mengenai topik atau judul skripsi yang mau saya teliti”.

I<sub>2</sub> : iy gak papa mas.

P : Begini pak, saya ingin menulis skripsi mengenai Implementasi Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Desa Jumoyo

I<sub>2</sub> : iya mas, lalu yang mau ditanyakan ap?

P : dalam proses pengadaan tanah yang di Desa Jumoyo itu, BPN berperan sebagai apa pak?

I<sub>2</sub> : BPN itu berperan sebagai anggota Panitia Pengadaan Tanah, tugasnya ya mengukur dan mendata tanah-tanah yang terkena Pembebasan itu.

P : mekanisme pengukurannya itu seperti apa pak?

I<sub>2</sub> : jadi setelah itu diadakan sosialisasi kepada warga, kemudian pihak yang membutuhkan tanah memasang patok-patok batas luar dari tanah yang dibutuhkan, kemudian setelah dikoordinasikan dengan perangkat desa dan para pemilik tanah, baru dipasang patok-patok batas per bidang tanah yang dimiliki warga. Setelah pemasangan patok-patok itu selesai dilakukan, baru peran dari BPN yaitu mengukur tiap-tiap luas tanah perbidangnya.

P : Dalam proses pemasangan patok itu ada masalah yang timbul gak pak?

I<sub>1</sub> : Kalau masalah pasti ada yaitu waktu menentukan batas-batas per bidang tanah itu kan gak gampang, ada warga yang merasa tanahnya dicaplok oleh tanah sebelahnya, semacam itu pasti ada, kemudian dibuktikan dengan bukti kepemilikan atau sertifikat. Jadi dalam pemasangan patok itu disaksikan oleh perangkat desa dan tetangga yang tanahnya saling berbatasan, jika ada masalah bisa langsung diselesaikan.

P : Kemudian setelah diukur yang dilakukan BPN apa pak?

I<sub>1</sub> : Nah setelah diukur, kemudian data itu diolah, BPN itu kan selain mengidentifikasi dan menginventarisasi data tanah secara fisik tetapi juga data yuridisnya. Yaitu mengenai surat-surat yang dipunyai yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tersebut.

P : kemudian dalam proses pendataan data yuridis tersebut ada masalah gak pak?

I<sub>1</sub> : ada si masalah yang muncul, jadi ada warga yang sertifikatnya hilang.

P : untuk penyelesaiannya gimana pak?

I<sub>1</sub> : Untuk penyelesaiannya yaitu warga tersebut harus melapor ke kepolisian setempat dan membuat surat pernyataan kehilangan, kemudian diterbitkan di surat kabar dan di tunggu selama 30 hari. Setelah tidak ada yang keberatan mengenai surat pernyataan itu baru warga tersebut disumpah kemudian baru diterbitkan sertifikat pengganti.

P : ow begitu ya pak. Terus untuk masalah yang tanahnya itu masih sengketa waris itu gimana pak?

I<sub>1</sub> : iya jadi itu ada tanah yang statusnya sengketa waris dan belum dibagikan, untuk pemberian ganti rugi kan harus dengan persetujuan semua pihak ahli waris, dikarenakan ada perbedaan keyakinan atau agama, jadi pihak yang berbeda agama merasa dirugikan karena tidak mendapat bagian dari harta warisan,

kemudian dia tidak mau menandatangani surat penyerahan hak atas tanah, padahal yang dibutuhkan adalah persetujuan dari semuanya.

P : terus itu penyelesaiannya gimana pak?

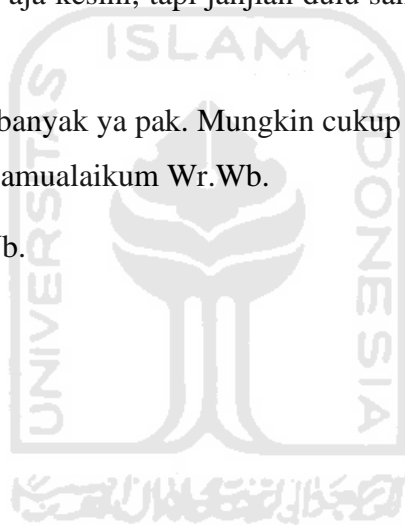
I : ya karena masih dalam sengketa, jadinya dimohonkan konsinyasi dang anti ruginya dititpkan di Pengadilan Negeri Mungkid.

P : terima kasih pak untuk waktunya, karena udah mau diwawancarai.

I : oh sama-sama mas. Nanti kalau masih ada yang kurang jelas atau masih ada yang mau ditanyakan datang aja kesini, tapi janji dulu sama saya, takutnya pas saya gak lagi dikantor.

P : oh iy pak, terima kasih banyak ya pak. Mungkin cukup sekian dulu pak, saya mau pamit dulu pak. Wassalamualaikum Wr.Wb.

I : waalaikumsalam Wr.Wb.



**Rincian dari pemberian ganti rugi baik ganti rugi tanah, bangunan, tanaman,  
maupun aset-aset lain pada Kelompok Bidang 1, 2, dan 3**

Tabel 1.  
PEMBERIAN GANTI RUGI TANAH  
KELOMPOK BIDANG 1

No.	Nama Pemilik	Alamat Letak Tanah	Luas Tanah Yang Dibebaskan (m <sup>2</sup> )	Jumlah Ganti Rugi Tanah (Rp)
1	Sudarjo	Dsn. Gempol	1250	1,000,000,000
2	Drs. H. M Ichsanudin	Dsn. Tegalsari	680	544,000,000
3	Muhyar	Dsn. Tegalsari	318	254,400,000
4	Marsito	Dsn. Tegalsari	807	645,600,000
5	Muhyar	Dsn. Tegalsari	1280	1,024,000,000
6	Muh Juri	Dsn. Tegalsari	363	290,400,000
7	Suegino Soemo Diwirjo	Dsn. Gempol	2750	2,200,000,000
8	Bagus Nowotokoco	Dsn. Tegalsari	225	180,000,000
9	Zarowi CS	Dsn. Gempol	1825	1,460,000,000
10	Siti Cholifah	Dsn. Gempol	11	8,800,000
11	Siti Cholifah	Dsn. Gempol	194	155,200,000
12	Rubini Iman Basri	Dsn. Gempol	120	96,000,000
13	Panut Hadi Sumarno	Dsn. Seloiring	1140	912,000,000
14	Heri Tri Suchyono	Dsn. Seloiring	330	264,000,000
15	Ir. Puji Prawito	Dsn. Seloiring	530	424,000,000

16	Suryati	Dsn. Seloiring	924	739,200,000
17	Kamto	Dsn. Seloiring	66	52,800,000
18	Surami (Siti Salamah)	Dsn. Seloiring	386	308,800,000
19	Badriyah	Dsn. Seloiring	400	320,000,000
20	Pasar Desa	Dsn. Seloiring	970	776,000,000

Tabel 2.  
PEMBERIAN GANTI RUGI BANGUNAN  
KELOMPOK BIDANG 1

No.	Nama Pemilik	Bangunan		Harga/m <sup>2</sup> (Rp)	Jumlah Ganti Rugi (Rp)
		Nama	m <sup>2</sup>		
1	Sudarjo	Rumah	96.00	722,819.93585	69,390,713.84
2	Drs. H. M Ichsanudin	Rumah	162.50	577,761.43105	93,886,232.55
3	Muh Juri	Rumah	41.25	738,479.6608	30,462,286.01
4	Siti Cholifah	Rumah	10.00	874,472.00905	8,744,720.09
5	Panut Hadi Sumarno	Rumah	153.00	626,647.56928	95,877,078.10
6	Suryati	Rumah	75.00	647,818.0953	48,586,357.15
7	Pasar Desa	Kios	60.00	851,394.5197	51,083,671.18

Tabel 3.  
PEMBERIAN GANTI RUGI TANAMAN  
KELOMPOK BIDANG 1

No.	Nama Pemilik	Tanaman		Harga/btg (Rp)	Jumlah Ganti Rugi (Rp)
		Nama	Batang		
1	Sudarjo	Kelapa M	7	300,000	2,100,000
		Rambutan B	2	25,000	50,000
2	Muhyar	Kelapa M	1	300,000	300,000
3	Muh Juri	Mangga M	1	100,000	100,000
4	Siti Cholifah	Kelapa BM	3	50,000	150,000
		Kelapa M	3	300,000	900,000
		Sengon K	2	20,000	40,000
5	Rubini Iman Basri	Bambu B	25	2,500	62,500
		Pisang B	17	15,000	255,000
6	Suryati	Kelapa M	3	300,000	900,000
7	Surami (Siti Salamah)	Kelapa M	2	300,000	600,000

Tabel 4.  
PEMBERIAN GANTI RUGI ASET LAIN  
KELOMPOK BIDANG 1

No.	Nama Pemilik	Aset Lain		Harga (Rp)	Jumlah Ganti Rugi (Rp)
		Nama	Jumlah		
1	Sudarjo	Sumur	1	1,000,000	1,000,000
2	Drs. H. M Ichsanudin	Sumur	1	1,000,000	1,000,000
		Pagar	20	348,086.9565	6,961,739.13
3	Siti Cholifah	Pagar	2	381,772.791	763,545.582



Tabel 5.  
PEMBERIAN GANTI RUGI TANAH  
KELOMPOK BIDANG 2

No.	Nama Pemilik	Alamat Letak Tanah	Luas Tanah Yang Dibebaskan (m <sup>2</sup> )	Jumlah Ganti Rugi Tanah (Rp)
1	Joko Hastono	Dsn. Tegalsari	621	139,725,000
2	Iman Basri	Dsn. Tegalsari	1299	292,275,000
3	Mbok Iman Basri	Dsn. Tegalsari	1100	247,500,000
4	Ketut Subarjo	Dsn. Tegalsari	968	217,800,000
5	Ketut Subarjo	Dsn. Tegalsari	627	141,075,000
6	Richarsus Ketut Subarjo	Dsn. Tegalsari	1083	243,675,000
7	Siswo Atmojo	Dsn. Tegalsari	119	26,775,000
8	Marinah	Dsn. Tegalsari	784	176,400,000
9	Suyanto Abdul Azis	Dsn. Kemburan	630	141,750,000
10	Karsa M/Z Arifin	Dsn. Kemburan	1650	371,250,000
11	Pawiro Diharjo	Dsn. Gempol	700	157,500,000
12	Zarowi CS	Dsn. Gempol	433	97,425,000
13	Imam Basri	Dsn. Gempol	747	168,075,000
14	Sriono	Dsn. Gempol	238	53,550,000
15	Nanik Mujiati	Dsn. Gempol	488	109,800,000
16	Sriono/Imam Basri	Dsn. Gempol	40	9,000,000
17	Mursiyem	Dsn. Gempol	198	44,550,000

18	Sunardi	Dsn. Seloiring	604	135,900,000
19	Ngatini	Dsn. Seloiring	487	109,575,000
20	Hadi Sumarsono	Dsn. Seloiring	1370	308,250,000
21	Slamet Haryanto	Dsn. Seloiring	596	134,100,000
22	Kamsidi	Dsn. Seloiring	828	186,300,000

Tabel 6.  
PEMBERIAN GANTI RUGI BANGUNAN  
KELOMPOK BIDANG 2

No.	Nama Pemilik	Bangunan		Harga/m <sup>2</sup> (Rp)	Jumlah Ganti Rugi (Rp)
		Nama	m <sup>2</sup>		
1	Nanik Mujiati	Pabrik	150.00	291,190.3812	43,678,557.18
2	Sriono/Imam B	Rumah	86.25	1,114,313.0596	96,109,501.39
3	Mursiyem	Rumah	57.00	952,770.6338	54,307,926.13

Tabel 7.  
PEMBERIAN GANTI RUGI TANAMAN  
KELOMPOK BIDANG 2

No.	Nama Pemilik	Tanaman		Harga/btg (Rp)	Jumlah Ganti Rugi (Rp)
		Nama	Batang		
1	Joko Hastono	Kelapa BM	1	50,000	50,000
		Kelapa M	5	300,000	1,500,000
		Mangga BM	1	50,000	50,000
		Pete BM	1	25,000	25,000
		Sengon K	1	20,000	20,000

		Namangka BM	1	25,000	25,000
2	Iman Basri	Kelapa M	11	300,000	3,300,000
3	Ketut Subarjo	Kelapa M	2	300,000	600,000
		Randu B	1	50,000	50,000
		Jati B	1	150,000	150,000
4	Richarsus Ketut Subarjo	Jati B	1	150,000	150,000
		Pisang B	10	15,000	150,000
5	Suyanto Abdul azis	Kelapa M	1	300,000	300,000
6	Karsa M/Z Arifin	Mlinjo BM	1	25,000	25,000
		Sengon K	1	20,000	20,000
7	Pawiro Diharjo	Kelapa M	7	300,000	2,100,000
8	Sriono	Kelapa M	1	300,000	300,000
9	Nanik Mujianti	Duren BM	3	50,000	150,000
10	Sunardi	Kelapa M	3	300,000	900,000
11	Slamet Haryanto	Kelapa M	4	300,000	1,200,000
12	Kamsidi	Kelapa M	4	300,000	1,200,000

Tabel 8.  
PEMBERIAN GANTI RUGI ASET LAIN  
KELOMPOK BIDANG 2

No.	Nama Pemilik	Aset Lain		Harga (Rp)	Jumlah Ganti Rugi (Rp)
		Nama	Jumlah		
1	Nanik Mujiati	Pagar	49	245,952.432	12,051,669.168
		Sumur	1	1,000,000	1,000,000
2	Sriono	Sumur	1	1,000,000	1,000,000

Tabel 9.  
PEMBERIAN GANTI RUGI TANAH  
KELOMPOK BIDANG 3

No.	Nama Pemilik	Alamat Letak Tanah	Luas Tanah yang Dibebaskan (m <sup>2</sup> )	Jumlah Ganti Rugi Tanah (Rp)
1	Nyonya Parto Dimejo	Dsn. Tegalsari	800	140,000,000
2	Binti Robingatu Sakdiyah	Dsn. Tegalsari	980	171,500,000
3	Mbok Martorejo	Dsn. Tegalsari	1260	220,500,000
4	Supangat (tarju)	Dsn. Tegalsari	1914	334,950,000
5	Juwariyah	Dsn. Tegalsari	1759	307,825,000
6	Mbok Iman Piyah	Dsn. Tegalsari	229	40,075,000
7	Sismadi	Dsn. Tegalsari	827	144,725,000
8	Juminah	Dsn. Tegalsari	222	38,850,000
9	Wahini	Dsn. Tegalsari	716	125,300,000
10	Suwarjo (Surudiatmo)	Dsn. Tegalsari	596	104,300,000
11	Sugito CS (Kartoharjo)	Dsn. Tegalsari	58	10,150,000
12	Sugito	Dsn. Tegalsari	449	78,575,000
13	Sugito	Dsn. Tegalsari	10	1,750,000
14	Sugito	Dsn. Tegalsari	774	135,450,000
15	Bengkok Kadus Gempol	Dsn. Kemburan	308	53,900,000
16	Suharno (Slamet)	Dsn. Kemburan	802	140,350,000
17	Darwadi	Dsn. Kemburan	149	26,075,000

18	Muhroji/Pariyah	Dsn. Gempol	953	166,775,000
19	Dolah Sukar/Imam B	Dsn. Gempol	110	19,250,000
20	Rubinah	Dsn. Gempol	253	44,275,000
21	Rokimah CS (Mariyo)	Dsn. Gempol	618	108,150,000
22	Kliman	Dsn. Gempol	607	106,225,000
23	Muntaib/Muh Taib	Dsn. Gempol	467	81,725,000
24	Alimah	Dsn. Gempol	95	16,625,000
25	sugeng	Dsn. Gempol	247	43,225,000
26	Arif Munandar	Dsn. Seloiring	765	133,875,000
27	Arif Munandar	Dsn. Seloiring	1030	180,250,000
28	Damiri	Dsn. Seloiring	24	4,200,000
29	Nurhidayah	Dsn. Seloiring	1236	216,300,000
30	Sri Lestari	Dsn. Seloiring	800	140,000,000
31	Sarweni Ardiwiyanti	Dsn. Seloiring	815	142,625,000
32	Antiniyatun Supriyati	Dsn. Seloiring	205	35,875,000
33	Sudaryono	Dsn. Seloiring	191	33,425,000
34	Mulrin	Dsn. Seloiring	393	68,775,000
35	Rustam	Dsn. Seloiring	391	68,425,000
36	Antiniyatun Supriyati	Dsn. Seloiring	55	9,625,000
37	Bambang Wikambono	Dsn. Seloiring	36	6,300,000

38	Muh Taib	Dsn. Seloiring	100	17,500,000
----	----------	----------------	-----	------------

Tabel 10.  
PEMBERIAN GANTI RUGI BANGUNAN  
KELOMPOK BIDANG 3

No.	Nama Pemilik	Bangunan		Harga/m <sup>2</sup> (Rp)	Jumlah Ganti Rugi (Rp)
		Nama	m <sup>2</sup>		
1	Darwadi	Rumah	33.00	979,969.10345	32,338,980.41
2	Rokimah CS (Mariyo)	Rumah	55.00	1,115,137.25565	61,332,549.06
3	Kliman	Rumah	75.00	1,033,541.8467	77,515,638.50

Tabel 11.  
PEMBERIAN GANTI RUGI TANAMAN  
KELOMPOK BIDANG 3

No.	Nama Pemilik	Tanaman		Harga/btg (Rp)	Jumlah Ganti Rugi (Rp)
		Nama	Batang		
1	Binti Robingatu Sakdiyah	Kelapa BM	11	50,000	550,000
		Kelapa M	5	300,000	1,500,000
		Bambu B	10	2,500	25,000
		Pisang B	6	15,000	90,000
		Salak M	58	75,000	4,350,000
		Nangka BM	1	25,000	25,000
2	Mbok Martorejo	Kelapa BM	5	50,000	250,000
		Kelapa M	2	300,000	600,000
		Sengon K	14	20,000	280,000

		Pisang B	17	15,000	255,000
		Nangka BM	2	25,000	50,000
3	Supangat (tarju)	Sengon K	3	20,000	60,000
4	Juwariyah	Sengon K	2	20,000	40,000
5	Sismadi	Kelapa M	2	300,000	600,000
		Pisang B	20	15,000	300,000
		Nangka BM	1	25,000	25,000
6	Sugito CS	Kelapa BM	1	50,000	50,000
		Kelapa M	1	300,000	300,000
		Sono B	5	100,000	500,000
		Salak M	3	75,000	225,000
7	Suharno (slamet)	Kelapa M	8	300,000	2,400,000
		Mangga BM	2	50,000	100,000
		Rambutan M	2	150,000	300,000
		Randu B	2	50,000	100,000
		Nangka BM	2	25,000	50,000
8	Rokimah CS (Mariyo)	Kelapa M	1	300,000	300,000
		Pete M	2	50,000	100,000
		Bambu B	100	2,500	250,000
		Mahoni K	1	15,000	15,000
		Nangka BM	2	25,000	50,000
9	Kliman	Kelapa BM	3	50,000	150,000
		Kelapa M	2	300,000	600,000
		Mangga BM	2	50,000	100,000
		Pete M	2	50,000	100,000
10	Muntaib/Muh Taib	Mahoni K	2	15,000	30,000
11	Alimah	Kelapa BM	3	50,000	150,000
		Kelapa M	4	300,000	1,200,000

		Salak M	4	75,000	300,000
12	Damiri	Kelapa M	1	300,000	300,000
13	Sri Lestari	Kelapa M	2	300,000	600,000
14	Sudaryono	Kelapa M	1	300,000	300,000
15	Mulrin	Kelapa M	4	300,000	1,200,000

Tabel 12.  
PEMBERIAN GANTI RUGI ASET LAIN  
KELOMPOK BIDANG 3

No.	Nama Pemilik	Aset Lain		Harga (Rp)	Jumlah Ganti Rugi (Rp)
		Nama	Jumlah		
1	Darwadi	Pagar	11	327,936.976	3,607,306.736
2	Rochimah CS	Sumur	1	1,000,000	1,000,000
3	Kliman	Sumur	1	1,000,000	1,000,000
		Kandang	1	200,000	200,000



PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 36 TAHUN 2005  
TENTANG  
PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang:

- a. bahwa dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah;
- b. bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah ditetapkan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sudah tidak sesuai sebagai landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Mengingat:

- 1 Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
- 3 Undang-undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2106);
- 4 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Di Atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324);
- 5 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang

(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115,  
Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan:

**PERATURAN PRESIDEN TENTANG PENGADAAN TANAH  
BAGIPELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN  
UMUM.**

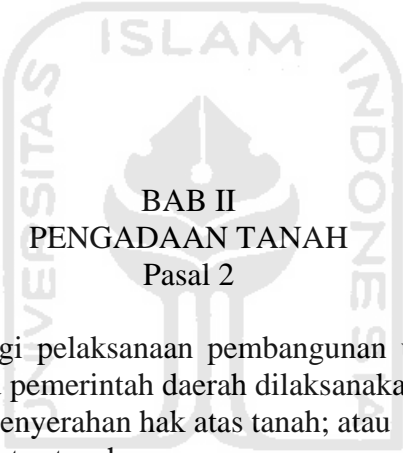
**BAB I  
KETENTUAN UMUM  
Pasal 1**

Dalam Peraturan Presiden ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.
4. Rencana Tata Ruang Wilayah adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah. Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.
5. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.
6. Pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah perseorangan, badan hukum, lembaga, unit usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/atau bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah.
7. Hak atas tanah adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
8. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
9. Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk

mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

10. Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau nonfisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.
11. Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah adalah lembaga/tim yang profesional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi.



BAB II  
PENGADAAN TANAH  
Pasal 2

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara:
  - a. pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; atau
  - b. pencabutan hak atas tanah.
- (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pasal 3

- 1) Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.
- 2) Pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan benda-benda yang Ada Di Atasnya.

Pasal 4

- (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah, yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu.
- (2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada
- (3) Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/ Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

#### Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau pemerintah daerah meliputi:

- a. jalan umum, 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, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- c. rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat;
- d. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
- e. peribadatan;
- f. pendidikan atau sekolah;
- g. pasar umum;
- h. fasilitas pemakaman umum;
- i. fasilitas keselamatan umum;
- j. pos dan telekomunikasi;
- k. sarana olah raga;
- l. stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya;
- m. kantor Pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
- n. fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
- o. lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan;
- p. rumah susun sederhana;
- q. tempat pembuangan sampah;
- r. cagar alam dan cagar budaya;
- s. pertamanan;
- t. panti sosial;

u. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

### BAB III PANITIA, MUSYAWARAH, DAN GANTI RUGI

#### Bagian Pertama Panitia Pengadaan Tanah Pasal 6

- (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.
- (2) Panitia pengadaan tanah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.
- (3) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah provinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
- (4) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah provinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan unsur pemerintah daerah terkait.
- (5) Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat daerah terkait.

#### Pasal 7

Panitia pengadaan tanah bertugas:

- a. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- b. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya;
- c. menaksir dan mengusulkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- d. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;
- e. mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah

- dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- f. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda- benda lain yang ada di atas tanah;
  - g. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
  - h. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

## Bagian Kedua Musyawarah

### Pasal 8

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai:
  - a. pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut;
  - b. bentuk dan besarnya ganti rugi.
- (2) Musyawarah dilakukan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan.

### Pasal 9

- (1) Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama panitia pengadaan tanah, dan instansi Pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah.
- (2) Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah dan instansi Pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk di antara dan oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka.
- (3) Penunjukan wakil atau kuasa dari para pemegang hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilakukan secara tertulis, bermaterai cukup yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah atau surat penunjukan/kuasa yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.
- (4) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dipimpin oleh ketua panitia pengadaan tanah.

### Pasal 10

- (1) Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat

dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 90 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.

- (2) Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.
- (3) Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka panitia menitipkan uang ganti rugi kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

#### Pasal 11

Apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah, panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut.

#### Bagian Ketiga Ganti Rugi

#### Pasal 12

Ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk:

- a. hak atas tanah;
- b. bangunan;
- c. tanaman;
- d. benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

#### Pasal 13

- (1) Bentuk ganti rugi dapat berupa:
  - a. uang; dan/atau
  - b. tanah pengganti; dan/atau
  - c. pemukiman kembali.
- (2) Dalam hal pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 14

Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

#### Pasal 15

- (1) Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas:
  - a. Nilai Jual Obyek Pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
  - b. nilai jual bangunan yang ditaksir. Oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
  - c. nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.
- (2) Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

#### Pasal 16

- (1) Ganti rugi diserahkan langsung kepada:
  - a. pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundangundangan; atau
  - b. nadzir bagi tanah wakaf.
- (2) Dalam hal tanah, bangunan, tanaman, atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang pemegang hak atas tanah tidak dapat ditentukan, maka ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut dititipkan di pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

#### Pasal 17

- (1) Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut.
- (2) Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya.
- (3) Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan panitia pengadaan tanah, Bupati/Walikota atau



Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang akan diberikan.

#### Pasal 18

- (1) Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada Di Atasnya.
- (2) Usul penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Bupati/Walikota/Gubernur/Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
- (3) Setelah menerima usul penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Kepala Badan Pertanahan Nasional berkonsultasi dengan menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
- (4) Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah tersebut disampaikan kepada Presiden oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani oleh menteri dari instansi yang memerlukan tanah, dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

#### Pasal 19

Terhadap tanah yang digarap tanpa izin yang berhak atau kuasanya, penyelesaiannya dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomor 51 Prp.Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya.

### BAB IV PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

#### Pasal 20

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

**BAB V**  
**KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 21**

Dengan berlakunya Peraturan Presiden ini, peraturan pelaksanaan dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Presiden ini.

**BAB VI**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 22**

Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur dan tata cara pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diatur dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

**Pasal 23**

Pada saat berlakunya Peraturan Presiden ini, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

**Pasal 24**

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di: Jakarta  
pada tanggal : 3 Mei 2005

**PRESIDEN REPUBLIK**  
**INDONESIA,**  
ttd  
**Dr. H. SUSILO BAMBANG**  
**YUDHOYONO**



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 65 TAHUN 2006  
TENTANG  
PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005  
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

**Menimbang :**

bahwa untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dipandang perlu mengubah Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

**Mengingat :**

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2106);
4. Undang-Undang 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2324);

5. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
6. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan :**

**PERATURAN PRESIDEN TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.**

**Pasal I**

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum diubah sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 1 angka 3 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1

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

2. Ketentuan Pasal 2 ayat (1) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 2

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan."

3. Ketentuan Pasal 3 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut :

### Pasal 3

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

4. Ketentuan Pasal 5 diubah, sehingga Pasal 5 berbunyi sebagai berikut:

### Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, meliputi :

- 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."

5. Ketentuan Pasal 6 ayat (5) diubah, sehingga Pasal 6 berbunyi sebagai berikut :

### Pasal 6

- (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.
- (2) Panitia Pengadaan Tanah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.
- (3) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah provinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
- (4) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah provinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah dan unsur Pemerintah Daerah terkait.

- (5) Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsure Badan Pertanahan Nasional."

6. Ketentuan Pasal 7 huruf c diubah, sehingga Pasal 7 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 7

Panitia pengadaan tanah bertugas :

- a. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- b. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- c. menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- d. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;
- e. mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- f. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
- g. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
- h. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten."

7. Menambah Pasal 7A yang berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 7 A

Biaya Panitia Pengadaan Tanah diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan setelah berkonsultasi dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional."

8. Ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) diubah, sehingga Pasal 10 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 10

- (1) Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ketempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.
- (2) Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.
- (3) Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka panitia menitipkan uang ganti rugi kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan."

9. Ketentuan Pasal 13 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 13

Bentuk ganti rugi dapat berupa :

- a. Uang; dan/atau
- b. Tanah pengganti; dan/atau
- c. Pemukiman kembali; dan/atau
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan."

10. Ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf a diubah, sehingga Pasal 15 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 15

- (1) Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas :
  - a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/ sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
  - b. nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
  - c. nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggungjawab di bidang pertanian.

- (2) Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta."
11. Menambah Pasal baru antara Pasal 18 dan Pasal 19 menjadi Pasal 18A, yang berbunyi sebagai berikut :

**Pasal 18A**

Apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden, 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."

**Pasal II**

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 5 Juni 2006  
PRESIDEN REPUBLIK  
INDONESIA,

ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG  
YUDHOYONO