

**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR REL GANDA LINTAS
KROYA-KUTOARJO DI KABUPATEN KEMBUMEN**

**(Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan
Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)**

SKRIPSI



Oleh :

DWI NUR ASMAWATI

No. Mahasiswa : 12410255

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2018

**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR REL GANDA LINTAS
KROYA-KUTOARJO DI KABUPATEN KEMBUMEN**

**(Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan
Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta**



Oleh :

Dwi Nur Asmawati

No. Mahasiswa : 12410255

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2018**

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR REL GANDA LINTAS
KROYA-KUTOARJO DI KABUPATEN KEMBUMEN**

**(Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan
Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan ke
Depan Tim Penguji dalam Ujian/Pendadaran Skripsi Pada Tanggal
7 Februari 2018.

Yogyakarta, 13 Februari 2018

Dosen Pembimbing



Mukmin Zaki, S.H., M.Hum., Ph.D
NIP : 904100101

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR REL GANDA LINTAS
KROYA-KUTOARJO DI KABUPATEN KEMBUMEN**

**(Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan
Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam

Ujian Tugas/ Pendararan Skripsi

Pada Tanggal 7 Februari 2018 dan Dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

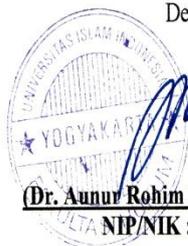
Tanda Tangan

1. Ketua : Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D

2. Anggota : Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn

3. Anggota : Dr. Drs. Rohidin, S.H., M.Ag

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



(Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum)
NIP/NIK : 844100101

**SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

BISMILLAHIROHMANIROHIM

Yang Bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : Dwi Nur Asmawati
NIM : 12410255

Adalah benar-benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan Penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi yang berjudul:

**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR REL GANDA LINTAS
KROYA-KUTOARJO DI KABUPATEN KEMBUMEN**

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ini adalah benar-benar karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma penulisan karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin karya ilmiah ini **benar-benar asli (orisinil)**, bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat)
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ini pada saya, namun untuk demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan di Lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pada butir nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari perbuatan tersebut, saya akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan "Majelis" atau "TIM" Fakultas Hukum UII yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada atau terjadi pada karya ilmiah saya oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar dan tidak ada paksaan, tekanan maupun dalam bentuk apapun oleh siapapun.

ta, 13 Februari 2018
buat pernyataan,

Nur Asmawati
NIM: 12410255

v

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Dwi Nur Asmawati
2. Tempat Lahir : Purworejo
3. Tanggal Lahir : 20 September 1994
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : O
6. Alamat Terakhir : Dusun Balong Lor, Potorono, Banguntapan, Bantul
7. Alamat Asal : Desa Kedungpomahan Wetan, Kecamatan Kemiri, Kabupaten Purworejo
8. Identitas Orangtua/Wali
 - a. Nama Ayah : Mujiono
 - Pekerjaan : Wiraswasta
 - b. Nama Ibu : Martuni
 - Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Negeri Semayu
 - b. SMP : SMP Pius Bakti Utama
 - c. SMA : SMA Negeri 4 Purworejo
10. Organisasi : 1. Organisasi PMR SMA 2010-2011
2. OSIS SMA 2010-2011
3. DEWAN AMBALAN SMA 2010-2011
11. Prestasi : 1. Juara 3 Basket Putri Kabupaten.
2. Juara 3 PMR tingkat Kabupaten
12. Hobby : Menyanyi dan Mendengarkan Musik

Yogyakarta, 10 Januari 2018
Yang Bersangkutan,

(Dwi Nur Asmawati)
NIM : 12410255

MOTTO DAN HALAMAN PERSEMBAHAN

- ❖ *Hidup ini seperti sepeda, agar tetap seimbang kau harus tetap bergerak...*
- ❖ *Yakin adalah kunci dari segala permasalahan, dengan bermodal yakin adalah obat paling mujarab penumbuh semangat hidup.*

Teruntuk mereka yang selalu ada untukku.....

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh

Alhamdulillahirobbil'alamin... Segala puji syukur Penulis panjatkan atas segala nikmat yang diberikan oleh Allah SWT, karena atas rahmat dan karuniaNya semuanya dapat terlaksana dengan baik, tak lupa juga junjungan kepada Nabi Muhammad SAW yang menjadi penerang dan sebagai Nabi yang telah membebaskan umatnya dari segala kebodohan sehingga tugas akhir ini yang berjudul "Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen" ini dapat terselesaikan.

Skripsi ini diajukan guna memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Strata 1 (S1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Maka pada kesempatan ini, Penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih teruntuk:

1. **Bapak Mujiono dan Ibu Martuni**, yang selalu menyemangatiku untuk menyelesaikan skripsi ini, selalu sabar, perhatian, tanpa lelah selalu memberikan dorongan motivasi untuk lebih giat lagi.

2. **Dr. Aunur Rohim Faqih, SH.,M.Hum.,** Dekan FH UII serta jajaran Dosen dan karyawan staf FH UII yang selalu sabar menghadapi mahasiswa seperti penulis;

3. **Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D,** yang selalu sabar membimbingku dalam mengerjakan skripsi dan selalu bersedia meluangkan waktunya demi kelancaran tugas ini;

4. **Kakakku Ami Yonistiara,** yang tak pernah berhenti untuk menyemangatiku dalam mengerjakan skripsi ini... yang selalu memberikan waktunya untuk memberikan ilmu yang kalian punya begitu juga pengalaman yang takkan pernah terlupakan, serta kedua keponakanku **Nabila Alike Aureli dan Aimar Radinka Faustin** yang selalu menjadi penawar lelah;

5. **Satrio Wira Raharja,** yang selalu meluangkan waktunya untuk membantu dalam pelaksanaan penelitian sehingga pulisan skripsi ini dapat diselesaikan oleh penulis;

6. **Kedua Sahabatku Lilik Hermawati dan Wijayanti Linggar Pudiastuti,** mereka yang selalu menjadi penyemangat dan motivasi penulis;

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGAJUAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	v
CURICULUM VITAE	vi
MOTTO	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Tinjauan Pustaka	9
F. Metode Penelitian	15
G. Sistematika Penulisan	17
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENGADAAN TANAH	
PEMBANGUNAN UMUM	19
A. Pengertian Pengadaan Tanah	19
B. Pengertian Kepentingan Umum	22
C. Asas-asas Pengadaan Tanah.....	24

D. Pengertian Kepentingan Umum	26
E. Pelepasan Hak Untuk Kepentingan Umum.....	29
F. Panitia Pengadaan Tanah.....	31
G. Pengertian Musyawarah.....	33
H. Mekanisme Ganti Kerugian	38
I. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Islam	45
J. Prinsi ganti Kerugian Ditinjau Dari Prespektif Hukum Islam .	47
BAB III PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR REL GANDA LINTAS KROYA-KUTOARJO DI KABUPATEN KEBUMEN	55
A. Hasil Penelitian	55
1. Gambaran Umum Lokasi penelitian	55
2. Gambaran Pelaksanaan Proyek Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo	56
B. Pembahasan	57
1. Mekanisme Pemberian Ganti Kerugian Atas Pembangunan Jalur el ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen	57
2. Kendala Yang Dihadapi Oleh Pemerintah Dalam Proses Pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo dan Upaya Yang Dilakukan Oleh Pemerintah Daerah	

Kabupaten Kebumen	66
BAB IV PENUTUP	71
A. Simpulan	71
B. Saran	72
Daftar Pustaka	74

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pembangunan jalur rel ganda serta mengetahui serta memahami hambatan-hambatan yang terjadi saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalur rel ganda lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen berlangsung. Rumusan masalah yang diajukan yaitu : Bagaimana mekanisme pemberian ganti kerugian atas pembangunan jalur rel ganda lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen? Kendala yang dihadapi oleh Pemerintah dalam proses pembangunan jalur rel ganda lintas Kroya-Kutoarjo dan apa upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen untuk mengatasi kendala tersebut?. Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris dengan melihat bagaimana praktek di lapangan. Data penelitian di kumpulkan dengan cara melakukan wawancara kepada masyarakat yang terkena pembangunan, serta koordinator pengadaan tanah dan studi kepustakaan. Analisis dalam penulisan skripsi ini dekskriptif, menggunakan data kualitatif dalam bentuk narasi menguraikan temuan-temuan penelitian. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mekanisme pemberian ganti kerugian dilakukan dengan pelepasan tanah tanpa unsur paksaan, melainkan dilakukan dengan musyawarah serta pertimbangan untuk besar kecilnya ganti rugi, pelaksanaan perubahan nilai ganti rugi yang awalnya NJOP menjadi Appraisal. Dalam hal ini telah sesuai dengan Peraturan presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang kemudian diperbarui dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Nomor 65 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagih Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; hambatan-hambatan antara lain adanya kepemilikan tanah absentee/guntai, tidak adanya kesepakatan harga antara pemilik tanah dengan Pemerintah yang membutuhkan tanah, adanya perubahan peraturan tentang pengadaan tanah, masyarakat cenderung membandingkan harga tanah yang ditawarkan kepada mereka dengan harga tanah yang ditawarkan kepada pihak lain. Pengerjaan pembangunan jalur rel ganda lintas Kroya-Kutoarjo ditargetkan akan selesai pada tahun 2019.

Kata Kunci, pengadaan Tanah, Jalur rel Ganda Jalur Kroya-Kutoarjo.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dalam kehidupan Manusia mempunyai arti yang sangat penting sekali, oleh karena sebagian besar dari kehidupannya bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen atau tetap dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya, adat ekonomis dan sepiritual tertentu. Demikian juga dengan pemerintah, karena setiap pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pasti membutuhkan tanah.

Karenanya, tanah merupakan faktor pendukung kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Fungsi tanah tidak hanya terbatas pada tempat tinggal, tetapi juga sebagai tempat tumbuh kembang sosial, politik, dan budaya seseorang maupun suatu komunitas masyarakat. Kebutuhan masyarakat akan tanah semakin hari semakin meningkat, searah dengan lajunya pembangunan disegala bidang yang dilaksanakan oleh Bangsa Indonesia. Dengan demikian fungsi tanahpun mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat terhadap tanah terus mengalami perkembangan. Berbagai aktifitas manusia selalu berhubungan dengan tanah dan dilakukan diatas tanah.

Masalah tanah merupakan masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah disamping menyimpan nilai ekonomis juga fungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna

kepentingan umum. Dalam praktek sering kali kata kepentingan umum dijadikan sebagai alasan untuk mengambil tanah-tanah penduduk untuk berbagai kepentingan tertentu dengan menggunakan dalih bahwa hal itu adalah demi pembangunan untuk kepentingan umum. Menurut Oloan Sitorus kepentingan umum itu adalah kebutuhan, keperluan, dan kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas.¹ Menurut Winahyu Erwiningsih tanah dan pembangunan merupakan dua entitas yang tidak dapat dipisahkan. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa tidak ada pembangunan tanpa tanah.²

Didalam Undang-undang Pokok Agraria Pasal 18, memberikan landasan hukum bagi “pengambilan” hak tanah dengan menentukan : untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak sesuai dengan apa yang diatur didalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, 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.

¹Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004, hlm. 6

²Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Universitas Islam Indonesia, Fakultas Hukum Pasca Sarjana, Yogyakarta, 2009, hlm. 2

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, yang menyebutkan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Oleh karena pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan jalur rel ganda di Kabupaten Kebumen dilaksanakan sebelum diberlakukannya Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, maka dari itu menggunakan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang dirubah menjadi Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Didalam Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah adalah digunakan untuk pembangunan jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), satuan air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi; waduk, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya; pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal; fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bencana banjir, lahar dan

lain-lain bencana; tempat pembuangan sampah; cagar alam dan cagar budaya; dan pembangkit transmisi, dan distribusi tanpa listrik.³

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering mengalami permasalahan dalam proses perolehannya. Pada satu sisi, kebutuhan tanah dalam rangka pembangunan sudah sedemikian mendesak sedangkan pada sisi yang lain persediaan tanah sudah mulai terasa sulit. Selain digunakan untuk pembangunan fasilitas umum seperti perkantoran, perumahan dan lain-lain, juga masih dibutuhkannya tanah pertanian untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Berjalannya proses pembangunan yang cukup cepat di negarabukan saja memaksa harga tanah hampir disetiap daerah naik melambung, tetapi juga menciptakan tanah menjadi komoditi ekonomi yang mempunyai nilai ekonomi sangat tinggi. Arie Sukanthi Hutagalung mengatakan :⁴

Tanah adalah aset bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu, pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Indonesia. Dalam hal ini harus dihindari adanya upaya menjadikan tanah sebagai barang dagangan, objek spekulasi dan hal lain yang bertentangan dengan prinsip-prinsip yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Persoalan pembebasan tanah menyangkut dua dimensi dimana keduanya harus ditempatkan secara seimbang yaitu kepentingan pemerintah dan kepentingan warga masyarakat. Dua pihak yang terlibat yaitu negara, dalam hal ini pemerintah yang diwakili oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, dengan seluruh Bangsa Indonesia, dalam hal ini adalah rakyat, harus sama-sama

³ Pasal 6 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

⁴ Arie Sukanti Hutagalung, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanian*, (Jakarta: Rajawali, 2008) hlm. 83.

memperhatikan dan mentaati ketentuan yang berlaku mengenai hak tersebut. Maksud dari sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan adalah rakyat dan pemerintah saling menghormati hak dan menjalankan kewajiban masing-masing. Pentingnya masing-masing pihak saling memahami hak dan kewajibannya adalah untuk mencegah persoalan-persoalan seperti yang dipublikasikan di berbagai media masa, dimana pihak penguasa dengan keterpaksaannya melakukan tindakanyang dinilai bertentangan dengan hak asasi manusia.

Pengadaan tanah yang dimaksud di sini adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.⁵ Pihak yang menguasai tanah atau orang yang memiliki objek pengadaan tanah. Adapun aspek-aspek ganti kerugian yang layak pada prinsipnya harus memenuhi tiga aspek,yaitu aspek ekonomi, aspek sosiologis dan aspek ekonomis.⁶ Karena tujuan dari pengadaan tanah adalah untuk kesejahteraan sosial bukan semata-mata hanya untuk kesejahteraan pemerintah seperti diatur dalam peraturan Perundang-undangan seperti diatas.

Namun faktanya dilapangan menunjukkan kendala dan hambatan yang tidak pernah surut. Hambatan sering kali dijumpai mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang sedang dilaksanakan Pemerintah yaitu pembangunan jalur rel ganda yang terhambat dalam pembebasan tanahnya,misalnya dalam pembangunan jalur rel ganda Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen, yang semula ditargetkan akan mulai beroperasi tahun 2017.

⁵Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Pepentingan Umum.

⁶*Ibid.*,Pasal 1 angka 3

Semakin padatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia dan semakin berkembangnya laju transportasi, maka sudah semestinya diimbangi dengan penambahan jaringan jalan dan lalu lintas mengingat barang dan jasa ikut meningkat. Mengingat setiap tahun pengguna transportasi kereta api semakin meningkat, sementara kapasitas jalur kereta api dan jumlah gerbong tidak pernah seimbang dengan jumlah calon penumpang. Maka sudah semestinya segera dibangun jalur baru berupa rel ganda disepanjang jalur kereta api.

Penambahan jalur rel yang dilakukan pemerintah adalah dengan membangun jalur rel ganda sepanjang 76 kilometer di jalur selatan yang meliputi Kroya-Kutoarjo. Sekitar 15.453 meter persegi lahan dibebaskan oleh Pemerintah di beberapa perlintasan kereta api di Kabupaten Kebumen dan Kabupaten Banyumas. Untuk mendukung proyek pembangunan rel ganda tersebut, pembebasan lahan seluas 354 meter persegi dan satu bangunan rumah dilakukan di perbatasan desa Sibalung-Karangpetir, Kecamatan Kemranjen. Pembebasan lahan juga dilakukan di Kabupaten Kebumen, terdapat 15.000 m² lahan dan satu buah bangunan rumah yang akan dibebaskan.⁷

Jalur rel ganda di Selatan Jawa khususnya lintas Kroya-Kutoarjo-Yogyakarta sepanjang 76 kilometer nantinya akan mampu meningkatkan kapasitas lintas dari 81 perjalanan kereta perhari saat ini menjadi 189 perjalanan kereta perharinya pada tahun 2017. Dampak positif dari pembangunan jalur ganda adalah mengatasi kepadatan lalu lintas di jalan raya yang juga dapat menekan percepatan kerusakan jalan. Operasional jalur ganda juga mendukung sektor

⁷ <http://regional.kompas.com/read/2012/10/17/13104318/Pembebasan.Lahan.Kroya-Kutoarjo.Dimulai> . Sept. 08. 2016

industri yang berkembang di daerah-daerah dan secara Nasional meningkatkan sektor ekonomi masyarakat yang dilintasi jalur ganda.⁸

Pembangunan jalur rel ganda Kroya-Kutoarjo terhambat oleh tawar-menawa harga tanah oleh Pemerintah dengan warga sekitar terkait dengan ganti rugi atas pengadaan tanah tersebut. Harga yang telah diberikan oleh Pemerintah dianggap tidak sesuai dengan harga tanah saat ini. Seharusnya pengadaan tanah bagi pembangunan rel ganda Kroya-Kutoarjo di Kabupten Kebumen berjalan dengan lancar tanpa kendala atau hambatan apapun termasuk hambatan mengenai ganti kerugian. Karena tujuan diadakannya pembangunan tersebut adalah untuk kesejahteraan sosial bukan kesejahteraan pemerintah semata.

Dalam hal ini penulis mengambil Kabupaten Kebumen sebagai lokasi penelitian, karena Pemerintah Kabupaten Kebumen telah melaksanakan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berupa Pembangunan Rel Ganda Jalur Kroya-Kutoarjo, berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 35 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang meliputi Kecamatan Rowokele, Kecamatan Gombong, Kecamatan Karanganyar, Kecamatan Kebumen, dan Kecamatan Prembun seluas 15.000 m².

Berdasarkan pada itulah penyususun ingin mengetahui lebih lanjut tentang mekanisme pemberian ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk pembangunan rel ganda jalur Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen serta tinjauan Yuridis

⁸ <http://www.republika.co.id/berita/nasional/umum/14/02/12/n0vu1k-jalur-ganda-ka-selatan-beroperasi-2017> . Agust. 19. 2016

terkait pengadaan tanah tersebut. Maka dengan demikian penulis mengajukan sebuah penulisan Hukum yang berjudul **“Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo Di Kabupaten Kebumen berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di paparkan di atas, maka penyusun merumuskan permasalahan untuk dikaji lebih rinci. Adapun beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini di antaranya:

1. Bagaimana mekanisme pemberian ganti kerugian atas pembangunan jalur rel ganda lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen?
2. Apa kendala yang di hadapi oleh Pemerintah dalam proses pembangunan jalur rel ganda lintas Kroya-Kutoarjo dan apa upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen untuk mengatasi kendala tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini selain untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan penyusun, juga antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan mekanisme pengadaan tanah atas pembangunan jalur rel ganda lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen.

2. Untuk menjelaskan kendala apa yang dihadapi dalam proses pembangunan jalur rel ganda dan upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Kebumen dalam mengatasi kendala tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penulisan hukum ini penyusun mengharapkan adanya manfaat yang bisa diperoleh antara lain:

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Berguna untuk pengembangan Ilmu Hukum khususnya mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
 - b. Berguna untuk memperkaya referensi penulis tentang Hukum Agraria.
2. Kegunaan Praktis
 - a. Berguna untuk membentuk pola pikir dinamis penyusun serta mengembangkan daya talar penyusun yang berhubungan dengan mekanisme pengadaan tanah.
 - b. Berguna sebagai bahan masukan terhadap seluruh pemerintah pemegang otonomi daerah khususnya Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen.

E. Tinjauan Pustaka

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, 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.

Penyerahan tanah untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Dengan pelepasan hak tanah dengan sukarela atau tanpa paksaan dapat memberikan kekuasaan pada negara untuk kemudian mengatur dan memberikan hak atas tanahnya untuk kepentingan umum.

Pengertian tentang hak atas tanah ialah hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu kepada tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasa itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda diantara penguasa hak-hak atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.⁹

Pada dasarnya pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah Provinsi untuk membangun fasilitas dan infrastruktur adalah untuk mewujudkan kesejahteraan sosial pada masyarakat Jawa Tengah. Hanya saja fasilitas yang diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan ini tidak berjalan dengan lancar terutama dalam pengadaan tanahnya.

Dilihat dari batang tubuh pembukaan UUD 1945 menunjukkan bahwa Negara Indonesia merupakan negara kesejahteraan. Alenia keempat pembukaan UUD 1945 menyatakan “Melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 24.*

tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia, yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial...”

Pembangunan yang dilakukan pemerintah mutlak membutuhkan tanah. Tanah yang diperlukan seperti tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maupun tanah yang sudah ada hak oleh suatu subyek hukum. Jika tanah yang diperlukan untuk membangun itu merupakan tanah milik negara bukan tanah milik, pengambilannya tidak sulit, yaitu dengan cara Negara atau kerajaan Negeri dapat menggunakan tanah tersebut untuk melakukan pembangunan.¹⁰ Adapun sebaliknya, jika tanah yang diambil adalah milik perseorangan atau hak milik, kesulitan bisa saja terjadi dalam pelaksanaannya.¹¹

Menurut John Salindeho belum ada definisi yang sudah dikenalkan mengenai pengertian kepentingan umum, namun cara sederhana dapat ditarik kesimpulan atau pengertian bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Oleh karena itu rumusan demikian terlalu umum, luas dan tidak ada batasnya, maka untuk mendapatkan rumusan terhadapnya, kiranya dapat dijadikan pegangan sambil menanti pengentalannya yakni kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologi dan hankamnas atas dasar azas-azas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta

¹⁰ Mukmin Zakie, *Kewenangan Negara dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera Yogyakarta, 2013, hlm. 4.

¹¹ *Ibid.*

wawasan Nusantara.¹² Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 1 ayat (5) yaitu kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.

Fungsi sosial hak atas tanah mewajibkan kepada para pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, yakni keadaan tanahnya serta sifat dan tujuan pemberia haknya. Apabila kewajiban tersebut diabaikan dan mengakibatkan hapusnya atau batalnya hak yang bersangkutan.

Adanya perkembangan masyarakat dan untuk memperlancar pembangunan guna kepentingan umum, maka pemerintah perlu menambah areal penyediaan tanah yang cukup luas. Adanya penyediaan tanah dilokasi yang tepat dan dengan harga yang wajar, salah satunya adalah dengan pengadaan tanah.

Pengadaan tanah adalah upaya yang dilakukan oleh pemerintah untuk memperoleh tanah bagi kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada dasarnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemilik hak atas tanah yang diperlukannya untuk pembangunan.¹³

Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 menyatakan adanya 2 cara dalam pengadaan tanah, yaitu:

¹² John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, dalam Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentinagan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004, hal 40.

¹³ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2008, hlm. 280.

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

Dalam acara untuk keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan dengan segera maka pencabutan hak khususnya penguasaan tanah dan/atau benda itu dapat diselenggarakan melalui acara khusus yang lebih cepat.

Sesuai dengan Konsep Hukum Tanah Nasional yaitu adanya keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan perseorangan maka prinsip pengadaan tanah adalah mewujudkan pengadaan tanah yang memenuhi rasa keadilan, baik bagi masyarakat yang terkena pengadaan tanah dengan diberi ganti kerugian yang dapat menjamin kelangsungan hidupnya dan bagi Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah untuk pelaksanaan pembangunan.

Pada pihak lain selaku pemegang hak atas tanah yang nantinya akan pemerintah gunakan untuk pembangunan tidak boleh dirugikan. Hak-hak atas tanah bisa saja cabut atau terlepas atau hapus karena adanya kepentingan umum.¹⁴

Kesepakatan mengenai ganti kerugian dilakukan dengan jalan Musyawarah Harga, yaitu kegiatan proses saling mendengar, saling memberi dan

¹⁴ Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

saling menerima pendapat serta keinginan guna mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan jumlah besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan pengadaan tanah atas dasar sukarela dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman serta benda-benda yang terkait dengan pihak yang memerlukan tanah.

Mengenai bentuk dari besarnya ganti rugi yang dimaksud adalah diperoleh dan ditetapkan melalui musyawarah, hal-hal yang perlu diperhatikan dalam bermusyawarah:

- a. Menurut Pasal 11 Perpres Nomor 65 Tahun 2006, apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah, maka Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatannya tersebut.
- b. Musyawarah yang tidak mencapai kata sepakat, seperti di dalam pasal 10 ayat (2) Perpres Nomor 65 Tahun 2006, Panitia Pengadaan Tanah menetapkan besarnya ganti rugi dan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Peraturan atau regulasi terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menyebutkan bahwa dasar nilai ganti rugi tanah berdasarkan NJOP. Sebuah penaksiran yang berdasarkan NJOP berarti mengurangi nilai tanah pada objek-objek tertentu. Oleh karena itu, peran penilai harga tanah sangat

menentukan nilai ekonomis tanah yang layak dengan tidak merugikan rakyat pemegang hak atas tanah.¹⁵

Pembangunan bagi Kepentingan umum dalam mencapai kemakmuran tidak dapat terhindari dari hambatan-hambatan yang bermunculan, hambatan tersebut disebabkan karena beberapa dari masyarakat lebih mementingkan kepentingan pribadinya. Dari hal itu maka akan muncul konflik dan timbul sengketa. Konflik menjadi hal yang mendesak untuk dibahas, mengingat semakin meningkatnya jumlah kadar konflik dari hari ke hari.

F. Metode Penelitian

1. Objek Penelitian

Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalur Ganda Rel Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen

2. Subjek Penelitian

- a. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kebumen.
- b. Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Kebumen.
- c. Pantia Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Rel Ganda di Kabupaten Kebumen.
- d. Masyarakat yang tanahnya terkena Pembangunan Jalur Rel Ganda di Kabupaten Kebumen.

3. Sumber Data

a. Data Primer

¹⁵ Bernhard Limbong ,*Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hlm. 369.

Yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan atau subyek penelitian yang terkait dengan pengadaan tanah dalam pelaksanaan pembangunan jalur ganda rel Kroya-Kutoarjo

b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari literatur, dokumen-dokumen dan data yang terkait dengan penelitian, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bahan hukum lainnya yang berkaitan dengan penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Data Primer

Data primer diperoleh dengan cara wawancara yang dilakukan kepada subyek penelitian dalam pembangunan jalur ganda rel Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen. Adapun wawancara dilakukan dengan cara melakukan tanya jawab secara terarah yang terlebih dahulu peneliti menyiapkan daftar pertanyaan yang dibatasi pada aspek permasalahan.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dengan cara studi kepustakaan yaitu dengan mengkaji buku-bukudan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pengadaan tanah dalam pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum.

5. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan adalah dengan metode pendekatan yuridis normatif yang didukung dengan data empiris, yaitu melihat bagaimana

hukum yang tertulis dan bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat dalam menyelesaikan suatu masalah, dalam hal ini direalisasikan pada penelitian terhadap efektifitas hukum yang sedang berlaku atau penelitian terhadap identifikasi hukum. Dalam hal penyelesaian masalah mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalur Ganda Rel Kroya-Kutoarjo, tidak hanya dari segi bekerjanya hukum sebagai bagian dari bekerjanya segi-segi kehidupan masyarakat lainnya, seperti ekonomi, sosial, politik, budaya dan lain sebagainya, dimana rasa keadilan ada pada kenyataan dimasyarakat. Oleh karena itu rasa keadilan berada pada masyarakat, bukan pada peraturan perundang-undangan.

6. Pengolahan dan Analisis Data

Dalam penelitian ini metode yang digunakan dalam pengolahan data disajikan dalam bentuk deskriptif, yaitu sistematika penelitian menggambarkan sesuai dengan kenyataan yang ada. Untuk memperoleh gambaran tersebut, penulis menggunakan data kualitatif dalam bentuk narasi, membahas, menguraikan, temuan-temuan penelitian secara logi. Selanjutnya ditulis dengan menggunakan metode pendekatan yurudus dilengkapi empiris.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan dalam penulisan penelitian ini dibagi ke dalam beberapa bab yang mempunyai sub-sub bab, dan masing-masing bab itu saling

berkaitan satu sama lainnya, sehingga membentuk rangkaian kesatuan pembahasan.

Bab pertama pendahuluan, merupakan pemaparan latar belakang masalah yang memuat alasan-alasan munculnya masalah. Rumusan masalah merupakan penegasan terhadap isi dalam sub bab latar belakang masalah kemudian dilanjutkan dengan tujuan dan kegunaan, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistem penulisan dalam penelitian ini.

Bab kedua gambaran umum tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan tinjauan yuridis, yaitu UUD'45, UUPA, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 , UU omor 2 Tahun 2012, dan Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012, serta aturan lain yang ada kaitannya dengan pengadaan tanah bagi pembangunan Jalur Rel Ganda Lintang Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen.

Bab ketiga analisis hasil penelitian yang menjawab semua rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu tentang mekanisme pemberian ganti kerugian, serta kendala dan upaya yang dilakukan oleh Pemerintah kabupaten Kebumen dalam proses Pengadaan tanah untuk pembangunan Jalur Rel Ganda Lintang Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen.

Dan bab keempat penutup, berupa kesimpulan dan saran. Kesimpulan menerangkan jawaban atas perumusan masalah yang disusun peneliti, sedangkan saran adalah berupa kritik ataupun komentar serta masukan terhadap fakta yang terungkap di lapangan.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

A. Pengertian Pengadaan Tanah

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 menyebutkan bahwa, pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Untuk mendapatkan sesuatu yang sebelumnya belum terlaksana ataupun tercipta maka diperlukan adanya pengadaan, seperti pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah untuk kepentingan umum.

Keppres Nomor 55 Tahun 1993 membedakan antara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan pencabutan hak atas tanah.¹⁶ Pada prinsipnya Keppres Nomor 55 Tahun 1993 hanya mengatur tentang pengadaan tanah melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah melalui musyawarah. Pasal 21 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 menentukan bahwa tindakan pencabutan hak dimungkinkan apabila musyawarah yang telah ditempuh tidak mencapai kesepakatan sedangkan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum tidak dapat dipindahkan ke lokasi lain.

Pengertian pengadaan tanah menurut ketentuan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk

¹⁶Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untukop.Cit*, hlm. 5.

Kepentingan Umum Pasal 1 angka 3 yang menyatakan “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”. 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.¹⁷ Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yaitu, pengadaan tanah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi kepada pemegang haknya atau yang melepaskannya.

Sebagai penyempurna arti penting pengadaan tanah, maka disahkan undang-undang yang mengatur tentang pengadaan tanah, yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan pengadaan tanah yaitu kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Beberapa pendapat para sarjana mengenai pengadaan tanah dikutip sebagai perbandingan, antara lain :

a. Gunanegara

¹⁷ Dasar hukum pencabutan hak atas tanah diatur di dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan : “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bersama dan rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan mengganti ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”. Syarat pencabutan hak atas tanah (1) Pencabutan hak atas tanah dapat dilakukan bilamana kepentingan umum benar-benar menghendakinya. (2) Pencabutan hak tanah dilakukan menurut ketentuan perundangan yang berlaku oleh pihak yang berwenang. (3) Harus disertai dengan ganti kerugian yang layak.

Proses pelepasan hak atas kepentingan orang atas tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya yang dilakukan dengan cara sukarela untuk kepentingan umum.¹⁸

b. Julius Sembiring

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka tanah-tanah yang akan dipergunakan haruslah di “tanah Negara-kan” lebih dahulu, oleh karena itu, para pemegang hak atas tanah baik yang terdaftar maupun tidak harus melakukan pelepasan tanah untuk kemudian tanah tersebut diajukan hakbaru nama instansi yang membutuhkan tanah. Tanah-tanah yang dilepaskan tersebut statusnya menjadi tanah Negara.¹⁹

c. Mukmin Zakie

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan pemerintah harus benar-benar masuk dalam kategori “untuk kepentingan umum”, sehingga manfaat dari dilaksanakannya pembangunan serta pelaksanaan pembayaran ganti kerugian benar-benar dapat dirasakan oleh pemilik/pemegang hak atas tanah yang melepaskan/menyerahkan hak atas tanahnya. Penawaran jumlah ganti kerugian hendaknya sesuai dengan standar nilai yang berlaku dan wajar berdasarkan pertimbangan akal sehat.²⁰

Berdasarkan definisi-definisi tersebut, maka pengadaan tanah terdiri dari beberapa unsur, diantaranya :

- a. Perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah menjadi Tanah Negara.
- b. Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum.
- c. Perbuatan hukum dalam pengadaan tanah didasarkan pada musyawarah dan kesukarelaan.
- d. Disertai ganti rugi yang layak.

¹⁸Gunanegara, *Rakyat dan Negara Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, PT. Tatanuas, Jakarta, 2008, hlm. 2-3.

¹⁹ Julius Sembiring, *Tanah Negara*, STPN Press, Yogyakarta, 2012, hlm. 62.

²⁰ Mukmin Zakie, “Ganti Kerugian Yang Layak dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum”, artikel pada *Jurnal Spektrum Hukum*, Edisi Smg Vo.11/No. 2. Oktober 2014, hlm 30.

Pembahasan mengenai prinsip-prinsip kepentingan umum dalam pengadaan tanah untuk pembangunan menjadi penting dengan adanya ‘persepsi’ yang sama antara pemerintah dan masyarakat yang tanahnya diambil, diharapkan akan meniadakan atau paling tidak mengurangi frekuensi konflik dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini.²¹

B. Pengertian Kepentingan Umum

Dengan berlakunya Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 maka ada sedikit perbedaan dalam tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum, meskipun pada dasarnya ada kesamaan dengan Keppres Nomor 55 tahun 1993. Menurut Pasal 2 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 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.

Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 mengatur mengenai cara pengadaan tanah, yaitu :

- 1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

²¹Mukmin Zakie, “ Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia)“, artiket pada *Jurnal Ius Quia Iustum*, No. Edisi Khusus Vol. 18. Oktober 2011, hlm 197

- 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.”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah khusus bagi kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau 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 cara jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.²²

Pasal 20 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 lebih lanjut memuat ketentuan sebagai berikut :

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.

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari satu hektar (skala kecil), juga dilakukan secara langsung melalui jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak, dengan atau tanpa bantuan dari Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota. Hal ini kembali dipertegas dalam Pasal 54 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007.

²² Dwi Fratmawati, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Semarang, Tesis*, (Semaran: Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2006).

Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan terlebih dahulu.²³

C. Asas-asas Pengadaan Tanah

1. Pengertian Asas Pengadaan Tanah

Demi tercapainya kehidupan bersama yang baik diperlukan pedoman dalam pembentukan hukum supaya sesuai dengan cita-cita hidup dan kebutuhan hidup. Asas hukum menjembatani peraturan hukum dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakat. Satjipto Raharjo menyatakan bahwa asas hukum merupakan jantung peraturan hukum. Asas hukum merupakan dasar lahirnya peraturan hukum.²⁴

Konsepsi yang mendasari lahirnya hukum tanah adalah Hukum Adat. Maka, dalam hal ini Prosesi Pengadaan Tanah akan lebih baik jika mendasari Hukum Tanah Nasional yang berpengangan dengan hukum adat, yaitu konsepsi yang : “komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan”²⁵

Dalam kegiatan pengadaan tanah maka membicarakan kepentingan dua pihak yaitu instansi pemerintahan yang memerlukan tanah dan masyarakat yang

²³Pasal 4 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

²⁴ Satjipto Raharjo, *Membedah Hukum Progresif*, Kompas, Jakarta, 2006, hlm. 45.

²⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakrta, 2008, hlm. 207.

memiliki tanah yang diperlukan untuk pengadaan tanah bagi kegiatan pembangunan. Untuk melindungi hak dan kepentingan dari pemilik tanah untuk pengadaan tanah kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya “pemaksaan kehendak” satu pihak terhadap pihak lain. Disamping itu masyarakat yang terkena pengadaan tanah harus dijamin kesejahteraan ekonominya, tidak menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelumtanahnya digunakan pihak lain.

2. Arti Penting Asas Dalam Undang-Undang

Pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan dengan cara pencabutan, pembebasan hak-hak atas tanah masyarakat haruslah diatur dalam suatu Undang-undang, yang mencerminkan pengakuan dan penghormatan terhadap hak asasi manusia khususnya hak-hak keperdataan dan hak-hak ekonominya yang substansinya didasarkan atas asas-asas hukum.

3. Asas-Asas Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Menurut Maria S.W. Sumardjono²⁶ pengadaan tanah harus dilaksanakan sesuai dengan asas-asas sebagai berikut :²⁷

- a. Asas kesepakatan, yakni seluruh kegiatan pengadaan tanah dan pemegang hak atas tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah. kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti kerugian telah diserahkan.

²⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif...op.Cit*, hlm. 282-284.

²⁷Asas ini kemudian diadopsi dan dicantumkan secara eksplisit dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

- b. Asas kemanfaatan, pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas. Manfaat dari hasil pembangunan itu harus dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai keseluruhan.
- c. Asas keadilan, kepada masyarakat yang terkena dampak diberi ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonomisnya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memerhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun non fisik.
- d. Asas kepastian, pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur dalam undang-undang sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajibannya masing-masing.
- e. Asas keterbukaan, dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti bila ada, dan hak masyarakat untuk mencapai keberatan.
- f. Asas keikutsertaan/partisipasi, peran serta seluruh pemangku kepentingan dalam setiap tahap pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.
- g. Asas kesetaraan, asas yang dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak-pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam pengadaan tanah.
- h. Minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial, ekonomi, dampak negatif, pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan disertai upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.

C. Kepentingan Umum

Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasnya.²⁸ Pengertian kepentingan umum sejauh ini belum dapat memberikan suatu definisi yang baku, hanya sekedar hakikat dari kepentingan umum dapat dikatakan untuk keperluan dan kepentingan khalayak atau tujuan sosial yang luas.

²⁸Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah ...,op.,cit*, hlm. 6

Walau bagaimanapun, rumusan yang demikian masih terlalu umum dan tidak ada batasannya.²⁹

Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas atas dasar Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.³⁰

Perolehan tanah untuk kepentingan pembangunan kepentingan umum, maka pemerintah perlu menambah areal penyediaan tanah yang cukup luas. Penyediaan tanah tersebut berhubungan dengan tanah yang diambil untuk kepentingan umum dalam rangka pembangunan. Tanah yang akan diambil merupakan milik masyarakat atau individu-individu oleh negara dan individu-individu atau kelompok masyarakat lain, kemudian tanah yang diambil tersebut dialihkan kepemilikan, penguasaan pemanfaatan, dan penggunaannya untuk kepentingan publik/umum yang dilakukan oleh negara.³¹

Dalam instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang pelaksanaan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, ditentukan dalam Pasal 1 bahwa kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai sifat kepentingan umum apabila kegiatan tersebut menyangkut kepentingan Bangsa dan Negara dan/atau kepentingan masyarakat luas dan/atau kepentingan rakyat banyak/bersama dan/atau kepentingan pembangunan. Seperti halnya dengan pendapat Arie Sukantie, kepentingan umum adalah kepentingan

²⁹Mukmin Zakie, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum ...op.Cit.*, hlm.197.

³⁰John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 1988, hlm. 40

³¹Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 227.

yang menyangkut hajat hidup orang banyak, yang berfungsi melayani dan memenuhi kebutuhan masyarakat.³²

Menurut Sudikno Martokusumo kepentingan adalah tuntutan perorangan atau kelompok yang diharapkan untuk dipenuhi dan pada hakekatnya mengandung kekuasaan yang dijamin dan dilindungi oleh hukum dalam melaksanakannya. Dalam tindakan pemerintah harus ditunjukkan kepada pelayanan umum, memperhatikan dan melindungi kepentingan orang banyak (kepentingan umum). Di dalam kelompok masyarakat, terdapat banyak kepentingan, maka hal ini harus dipilih dan dipastikan kepentingan-kepentingan mana saja yang harus didahulukan, diutamakan, dan dipertimbangkan bobotnya secara seimbang dengan tetap menghormati masing-masing kepentingan-kepentingan dan kepentingan yang menonjol itulah kepentingan umum.

Menurut Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang kemudian diganti dengan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Di dalam Pasal 5 juga menyebutkan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah dalam suatu daftar kegiatan yang

³² Arie Sukantie, "Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum" disampaikan dalam Rapat Dengar Pendapat Narasumber, BPHN, Jakarta, 29 Mei 2013.

meliputi: 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; waduk, bendungan, bendung, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya; rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat; pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal; peribadatan; pendidikan atau sekolah; pasar umum; fasilitas pemakaman umum; fasilitas keselamatan umum; pos dan telekomunikasi; sarana olah raga; stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana penduduknya; kantor Pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa; fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya; lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan; rumah susun sederhana; tempat pembuangan sampah; cagar alam dan cagar budaya; pertamanan; panti sosial; pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

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

D. Pelepasan Hak Untuk Kepentingan Umum

Pelepasan hak atas tanah adalah suatu penyerahan kembalihak itu kepada Negara dengan sukarela.³³ Perbuatan ini dapat bertujuan agar tanah tersebut

³³John Salindeho, *Maslah Tanah dalam Pembangunan, Op.,cit*, hlm. 33.

diberikan kembali kepada suatu pihak tertentu dengan suatu hak tanah baru sesuai ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku.

Sedangkan menurut Boedi Harsono, yang dimaksud pelepasan hak atas tanah adalah setiap perbuatan yang dimaksud langsung maupun tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi yang berhak atau penguasa tanah itu.³⁴

Pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak baik mengenai teknis pelaksanaannya maupun bentuk atau besar ganti rugi kalau si pemegang hak tidak bersedia melepaskan atau menyerahkan tanahnya maka pemerintah melalui musyawarah baik dengan instansi terkait serta para pemilik tanah yang terkena proyek pembangunan pembuatan jalur rel ganda dengan diberikan ganti rugi agar tanah tersebut bisa digunakan proyek tersebut.

Oleh karena itu dalam acara pelepasan hak dilihat dari para pemegang hak yaitu melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan umum atau kepentingan bersama diberikan ganti rugi yang layak sesuai dengan harga dasar yang ditentukan pada tempat proyek pembangunan tersebut dilaksanakan. Namun untuk pembebasan hak atas tanah apabila dikaitkan dengan kepentingan umum para pemegang hak atas tanah dituntut kesadaran lain tidak hanya terdapat pertimbangan harga ganti rugi yang telah diberikan para pihak yang memerlukan tanah untuk proyek pembangunan untuk kepentingan umum tersebut, karena maksud dan tujuan pelepasan hak atas tanah tersebut sekedar melihat

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1996, hlm. 898.

daripandangan kepentingan individu saja melainkan dihubungkan dengankepentingan umum.

Maka dari itu dilihat dari sudut pelepasan hak atas tanah adalahmelepaskan hak dari pemilik kepada para pihak yang memerlukannyadengan dasar memberikan ganti rugi hak atas tanah yang diperlukanoleh para pihak yang membutuhkan tanah untuk proyekpembangunan untuk kepentingan umum.

E. Panitia Pengadaan Tanah

Dalam Pasal 6 ayat (1) Perpres Nomor 36 Tahun 2005 pengadaan tanahuntuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan denganbantuanPanitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Bupati/Walikota.Khusus untuk Panitia Pengadaan Tanah Provinsi Daerah Khusus IbukotaJakarta 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.

Dalam Pasal 7 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menyebutkan beberapa tugas dari Panitia Pengadaan Tanah, yaitu meliputi:

- 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.

F. Musyawarah

1. Pengertian Musyawarah

Pada dasarnya musyawarah merupakan prinsip saling mendengarkan untuk mencapai kesepakatan yang mencerminkan nilai-nilai demokrasi. Musyawarah merupakan sarana yang digunakan Negara untuk menunjukkan itikad baik Negara dalam menghormati yang milik masyarakat yang dijamin dalam konstitusi Pasal 28 H ayat (4) “hak milik seseorang tidak dapat dirampas secara sewenang-wenang oleh siapapun.”³⁵ Pengadaan tanah bagi pelaksanaan kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah. Asas musyawarah merupakan ciri khas Bangsa Indonesia dalam menyelesaikan permasalahan yang dihadapi, tampak antara lain dalam pengaturan tata cara memperoleh tanah kepunyaan rakyat yang diperlukan bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum. Prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah tersebut diwujudkan dengan ketentuan bahwa, “pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah. Menurut Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006:

Musyawarah adalah kegiatan 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 yang didasarkan atas kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, dan benda-benda yang lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

Kalau cara musyawarah tidak membawa hasil, dan jika syarat-syaratnya dipenuhi, maka baru boleh dilakukan pengambilan tanah secara paksa, melalui

³⁵Henry Handayani Sirait, “Dimensi Keadilan Dalam Mekanisme Konsinyasi Pengadaan Tanah”, Karya Ilmiah, Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara, 2012.

acara pencabutan hak, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.³⁶

Musyawarah dilakukan secara langsung antara panitia pengadaan tanah dengan yang berhak atas tanah atau wakil-wakilnya atas dasar musyawarah. Pada tahap ini panitia mengundang instansi pemerintahan memerlukan tanah (pemohon) dan pemegang hak atas tanah untuk mengadakan musyawarah. Namun, apabila tidak memungkinkan musyawarah terselenggara secara efektif, musyawarah dapat dilakukan secara bergiliran secara parsial atau dengan wakil-wakil yang ditunjuk sekaligus bertindak selaku kuasa mereka.

Dalam musyawarah untuk pengadaan tanah ini ada tiga hal yang penting, yaitu :

a. Lokasi

Musyawarah dilakukan ditempat yang telah disebutkan dalam surat undangan. Peserta dalam musyawarah diantaranya adalah Panitia Pengadaan Tanah, Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, serta para pemilik tanah.

b. Isi Musyawarah

Musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai :

- 1) Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilokasi tersebut.
- 2) Bentuk dan besarnya ganti rugi.

³⁶Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia ...,op.,cit.* hlm. 225.

Dalam musyawarah diperlukan adanya yang pertama unsur kesukarelaan, kedua sikap saling menerima pendapat, atau keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, serta unsur yang ketiga dari musyawarah adalah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.³⁷

c. Penentuan Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi

Penentuan ini terjadi apabila telah tercapai kesepakatan. Apabila musyawarah menghasilkan kesepakatan maka panitia pengadaan tanah mengeluarkan keputusan tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian. Sebaliknya, jika kesepakatan belum tercapai, maka diadakan musyawarah lagi hingga tercapai kesepakatan.

Kegiatan pengadaan tanah harus didasarkan kepada prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah dalam rangka mewujudkan keseimbangan kepentingan umum dengan kepentingan individu. Prinsip tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut menjadi asas kesepakatan dalam ketentuan Pasal 2 huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, asas kesepakatan adalah proses pengaaan tanah yang dilakukan dengan msuyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama

³⁷ Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2011, hlm. 175-176.

2. Mekanisme Musyawarah

Musyawarah dilakukan dalam pengadaan tanah agar dapat memperoleh kesepakatan mengenai pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi yang telah ditetapkan, serta untuk memperoleh mengenai besar atau bentuk ganti rugi,

Pasal 9 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 memuat bahwa :

- 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 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 dihadapan pejabat yang berwenang.
- 4) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dipimpin oleh ketua panitia pengadaan tanah.

Musyawarah penentuan ganti rugi dilakukan dengan dialog secara langsung dengan pemegang hak atas tanah, apabila pemegang hak atas tanah tidak dapat hadir maka dapat menghadirkan wakil atau kuasa dari pemegang hak.

3. Jangka Waktu Musyawarah

Pasal 10 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 memuat ketentuan mengenai jangka waktu musyawarah yaitu sebagai berikut; 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.

Jangka waktu musyawarah yang diberikan oleh Pasal 10 erpres Nomor 65 Tahun 2006 lebih panjang dibandingkan dengan pengaturan dalam Perpres 36 Tahun 2005³⁸ yang hanya memberikan waktu selama 90 (sembilan puluh) hari.

Pasal 39 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 memuat penjelasan lebih lanjut mengenai kriteria lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, yaitu :

- a) Berdasarkan aspek historis, klimatologis, geografis, geologis, dan topografis tidak ada di lokasi lain.
- b) Dipindahkan ke lokasi lain memerlukan pengorbanan, kerugian dan biaya yang lebih besar.
- c) Rencana pembangunan tersebut sangat diperlukan dan lokasi tersebut merupakan lokasi terbaik dibandingkan lokasi lain.
- d) Apabila tidak di lokasi tersebut dapat menimbulkan bencana yang mengancam keamanan dan keselamatan masyarakat yang lebih luas.

Apabila setelah diadakan musyawarah dalam jangka waktu yang telah ditentukan tidak dicapai kesepakatan dan secara teknis tata ruang lokasi

³⁸ Pasal 10 ayat (1) Perpres Nomor 36 Tahun 2005(1) Dalam hal 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 90 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.

pembangunan tidak dapat dipindahkan, maka panitia pengadaan tanah menetapkan bentuk ganti rugi serta besarnya ganti rugi yang kemudian akan dititipkan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri (konsinyasi) yang wilayah hukumnya meliputi lokasi yang bersangkutan (Pasal 10 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006).

Penitipan ganti rugi ke Pengadilan (konsinyasi) ketika tidak tercapai kata sepakat sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2), selain keliru, juga merupakan bentuk pemaksaan kehendak oleh salah satu pihak dan mengabaikan prinsip kesetaraan antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.³⁹

G. Ganti rugi

1. Pengertian Ganti Rugi

Landasan Hukum penetapan ganti kerugian menurut Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, Keppres Nomor 55 Tahun 1993 dan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 yaitu sama-sama atas dasar musyawarah. Adapun pengertian ganti rugi menurut Perpres nomor 36 Tahun 3005 dalam Pasal 1 ayat (11) yaitu:

“Ganti kerugian adalah penggantian terhadap kerugian baik berupa 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.”

³⁹ Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006, hlm. 105.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 mengatur tentang ganti kerugian yang sebenarnya dalam peraturan tersebut diatas, masih banyak kekurangannya sehingga perlu penyempurnaan dalam peraturan pelaksanaannya. Dalam konteks ini, fokus pembahasannya yaitu pada penerapannya terhadap proyek-proyek untuk kepentingan umum, yakni proyek yang dilakukan oleh pemerintah dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah.

Ganti kerugian merupakan imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebagai pengganti nilai tanah termasuk yang ada diatasnya yang telah dilepaskan atau diserahkan.⁴⁰ Masalah ganti kerugian merupakan isu sentral yang paling rumit penanganannya dalam upaya pengadaan tanah oleh pemerintah dengan memanfaatkan tanah-tanah yang sudah mempunyai hak. Penetapan ganti rugi terhadap bangunan dan tanaman relatif lebih mudah dibandingkan dengan tanah, karena disamping nilai nyata tanah yang didasarkan pada NJOP tahun terakhir, terdapat berbagai faktor yang mempengaruhi harga tanah.

Penilaian ganti rugi akan sangat menentukan terhadap masa depan para pemegang hak atas tanah, seperti yang dikatakan Adrian Sutedi :

Bagian vitalnya adalah ganti rugi, maka ganti rugi itu minimal harus sama dan senilai dengan hak-hak dan pancaran nilai tanah yang akan digusur. Bila tidak senilai maka namanya bukan ganti rugi, tetapi sekedar pemberian pengganti atas tanahnya yang digusur. Prinsip dan tujuan UUPA harus dimaknai bahwa ditempuhnya prosedur pengusuran tidak akan merendahkan nilai ganti rugi tanah, bangunan, dan tanamannya serta benda-benda lain yang melekat pada bangunan dan tanah.

⁴⁰ Olan Sitorus, Carolina Sitepu dan Hermawan Suani, *Pelepasan/Peyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, CV. Desamedia Utama, Jakarta, 1995, hlm. 33.

Bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga harus mengimbangi ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial, ekonomi masyarakat yang dipindahkan ke lokasi baru. Sepatutnya ganti kerugian tersebut harus tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya, melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pembangunan.⁴¹

2. Benda yang Diberikan Ganti Rugi

Benda-benda yang diberikan ganti kerugian menurut ketentuan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 12 yaitu benda-benda yang berkaitan dengan tanah; hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

3. Penerima Ganti Kerugian

Penerima ganti rugi menurut ketentuan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, yaitu:

- a) Pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan pengaturan perundang-undangan.
- b) Nadzir, bagi tanah wakaf.

Dalam hal tanah, bangunan, tanaman, atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang yang memegang hak atas tanah tidak dapat ditemukan, maka ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut dititipkan

⁴¹Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif ...*, *op.cit*, hlm. 200.

dipengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Istilah penitipan atau konsinyasi mengenai ganti rugi dalam Perpres adalah tidak tepat karena lembaga “*aanbod an garade betaling*” yang diikuti dengan “*consignate*” adalah penyelesaian hutang piutang antara debitur dengan kreditor.⁴² Sedangkan dalam perpres ini tidak ada hubungan hukum antara pihak yang memerlukan tanah dengan masyarakat yang terkena pembangunan. Penerapan konsinyasi jelas secara hukum tidak selaras dan bertentangan, serta menyalahi ketentuan sehingga tidak dibenarkan penerapannya.

4. Bentuk Ganti Rugi

Dalam peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diatur mengenai bentuk ganti kerugian dapat diberikan berupa:

- 1) Uang; dan/atau
- 2) Tanah pengganti; dan/atau
- 3) Pemukiman kembali; dan/atau
- 4) Gabungan dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c;
- 5) Bentuk lain yang disetujui para pihak yang bersangkutan.

Ganti kerugian tersebut diberikan untuk hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Selain terhadap

⁴² Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, LPHI, Jakarta, 2005, hlm. 200.

tanah-tanah hak perseorangan, dalam Perpres ini ditentukan bahwa terhadap bidang tanah yang dikuasi dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

5. Dasar Penghitungan Ganti Rugi

Dasar dan tata cara penghitungan kerugian untuk bangunan dan tanaman adalah nilai jual yang ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab terhadap hal tersebut.

Ganti kerugian dengan uang adalah menyangkut besarnya ganti rugi dikaitkan dengan harga tanah, bangunan dan tanaman yang akan diganti. Menurut ketentuan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Pasal 15 ketentuan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 bahwa dasar perhitungan ganti rugi didasarkan atas:

- 1) 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.
- 2) Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab terhadap bangunan.
- 3) Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat yang bertanggung jawab dibidang pertanian.

Maksud dari nilai nyata adalah *Market Value* atau harga pasar yang layak, yaitu harga yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli untuk pembelian

sebidang tanah dalam keadaan yang wajar/layak, tanpa adanya unsur paksaan untuk menjual atau membeli.

Taksiran nilai tanah menurut jenis hak atas tanah dan status penguasaan tanah menurut Pasal 17 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 1994 adalah sebagai berikut :

1. Hak Milik
 - a. Bersertifikat dinilai 100%
 - b. Belum bersertifikat dinilai 90%
2. Hak Guna Usaha
 - a. Masih berlaku dinilai 80%
 - b. Sudah berakhir dinilai 60% (masih diusahakan)
 - c. Masih berlaku dan yang sudah berlaku akan tetapi tidak diusahakan dengan baik maka tidak diberikan ganti kerugian.
 - d. Ganti kerugian tanaman berkebun ditaksir oleh Instansi Pemda yang bertanggung jawab di bidang perkebunan dengan memperhatikan faktor investasi, kondisi kebun dan produktivitas tanaman.
3. Hak Guna Bangunan
 - a. Masih berlaku dinilai 80%
 - b. Sudah berakhir dinilai 60% (masih dipakai), jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya dan pemegang hak telah mengajukan perpanjangan/pembaruan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir atau hak itu berakhir belum lewat waktu 1 (satu) tahun.

4. Hak Pakai

- a) Selama dipergunakan dinilai 100%
 - b) Jangka waktu 10 (sepuluh) tahun dinilai 70%
 - c) Sudah berakhir dinilai 50% (masih dipakai), jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya dan bekas pemegang hak telah mengajukan perpanjangan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir atau haknya belum lewat 1 (satu) tahun.
5. Tanah wakaf dinilai 100% dengan ketentuan ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan dan perlengkapan yang diperlukan.

6. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian

Hal ini dilakukan setelah instansi Pemerintah yang memerlukan tanah membuat daftar norminatif pemberian ganti kerugian. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk pemberian uang dibayarkan secara langsung kepada yang berhak di lokasi yang ditentukan oleh Panitia, dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 3 (tiga) orang anggota Panitia. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dibuktikan dengan tanda penerimaan. Pemberian ganti kerugian selain berupa uang, dituangkan dalam berita acara pemberian ganti kerugian yang ditandatangani oleh penerima ganti kerugian yang bersangkutan dan ketua atau wakil ketua panitia sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota panitia.

Untuk penggantian terhadap tanah ulayat yang dikuasai dengan hak ulayat dan terkena pembangunan, maka Pasal 14 Perpres Nomor 36 Tahun 2005

menyebutkan bahwa ganti kerugiannya dalam bentuk fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

H. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Islam

Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak Kepemilikan (milkiyah), pengelolaan (tasharruf), dan pendistribusian (tauzi') tanah.⁴³ dalam Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT. Dalam Surat An-Nur (24):42 Allah SWT berfirman “Dan Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).⁴⁴ Kemudian Allah sebagai pemilik hakiki memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah SWT dalam firman Allah SWT di Surat Al-Hadid (57):7 “Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya”. Dengan demikian Islam telah menjelaskan kepemilikan tanah menurut hukum-hukum Allah.

Pengadaan tanah tergambar di dalam Konsepsi Hukum Pertanahan Indonesia, secara jelas diatur di dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) Pasal 9 ayat (2) bahwa tiap-tiap warga Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya, akan tetapi pemilik tanah yang berhak atas tanahnya dibatasi oleh

⁴³Mahasari, Jamaludin, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gema Media, Yogyakarta, 2008, hlm. 39

⁴⁴Yasin Ghady, *Al-Amwi Wa Al-Amlak Al-'Ammah Fil Islam*, (Mu'tah : Mu'Assasah Raam), 1994, hlm. 19.

hak-hak masyarakat karena tanah juga berfungsi sosial sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 6 bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum termasuk dalam aspek hukum muamalah yang merupakan salah satu cabang Hukum Islam. Hukum Muamalah adalah hukum-hukum yang berhubungan dengan pergaulan hidup dalam masyarakat mengenai kebendaan dan hak-hak serta penyelesaian persengketaan-persengketaan. Oleh karena itu paham untuk memahami prinsip-prinsip hukum muamalah.⁴⁵

Menurut Islam dalam pelepasan hak atas tanah, esensi yang harus dipelihara yaitu asas keadilan di dalam Al-Qur'an dijelaskan pandangan mengenai keadilan demi untuk memelihara masyarakat. Islam menetapkan prinsip keadilan untuk seluruh umat manusia. Al-Qur'an baik dalam surat-surat *makkiyah* maupun *Madaniyah* mengutamakan dan menganjurkan agar keadilan menjadi perhatian umat.⁴⁶

Klasifikasi tanah yang ada dibawah kekuasaan yang sah menurut Islam ada dua, yaitu :⁴⁷

1. *Istila'* yaitu penguasaan melalui perang atau pembebasan atau pendudukan lain tanpa kekerasan. Tanah *Istila'* biasanya ditinggalkan oleh pemiliknya yang gugur dalam peperangan atau melarikan diri, sehingga tanah tersebut menjadi kosong karena pemiliknya tidak ditemukan. Semua tanah yang tidak didiami atau dimiliki oleh seseorang dianggap sebagai tanah negara

⁴⁵ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah: Hukum Perdata Islam*, Ctk. Pertama, UII Press, Yogyakarta, 2004, hlm. 15.

⁴⁶ Sayyid Qutub, *Keadilan Sosial Dalam Islam*, alih bahasa Afif Muhammad, Ctk. Pertama, Pustaka, Bandung, 1984, hlm. 148.

⁴⁷ Talhah Hasan, *Fiqih Pertanahan*, Ctk. Pertama, P3M, Jakarta, 1994, hlm. 237.

dalam Islam. Demi kepentingan masyarakat umum, pemerintah dapat memberikan bantuan dari tanah negara kepada rakyat yang membutuhkan bantuan.⁴⁸

2. *Istiqrar*, yaitu penguasaan tanah melalui pewarisan secara turun temurun atau alih milik dari orang lain dengan jual beli, hibah dan lain-lain.

I. Prinsip Ganti Kerugian Ditinjau Dari Prespektif Hukum Islam

Islam sebagai agama yang sempurna selalu mengajarkan bahwa setiap hal harus mengutamakan mashlahat dan menjauhi semua mudharat. Dalam hal pengadaan tanah dalam Islam harus mengutamakan kemashlahatan kedua belah pihak yang terlibat atas pengadaan tanah itu sendiri. Islam juga melarang pihak yang menzalimi pihak yang lain. Penguasa dalam hal ini pemerintah dilarang melakukan intimidasi maupun tekanan dan paksaan dalam dalam apapun kepada pemilik lahan (rakyat).

Dalam Islam keberadaan penguasa/pemerintah tidak lain adalah unuk memelihara kepentingan dan kemaslahatan rakyatnya, betapapun kepentingan dan kemashlahatan ini berubah-ubah sesuai dengan perubahan pandangan manusia terhadap suatu perbuatan atau suatu materi, yaitu apakah suatu pandangan atau suatu materi tersebut termasuk kemashlahatan atau kemudharatan.

Islam telah menetapkan dalam berbagai nash bahwa penguasa berkewajiban memelihara kemashlahatan masyarakat. Pemimpin dalam hal ini

⁴⁸ Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, Ctk. Kedua, Dana Bakti Wakaf, Yogyakarta, 1995, hlm. 237.

adalah Pemerintah bertanggung jawab penuh atas kondisi rakyat termasuk dengan hal yang menyangkut tentang hak-hak rakyat.

Pada proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum terjadi transaksi antara para pihak yang bersangkutan. Terdapat unsur ijab-qabul, dimana pihak yang mempunyai tanah melepaskan haknya dan pihak yang membutuhkan tanah membayar ganti rugi pelepasan hak tersebut. Dengan adanya ikrar ijab-qabul maka terjadi perikatan.

Sebagaimana hukum pertanahan diatur secara jelas, hak-hak atas tanah didalam hukum Islam juga diatur secara jelas. Hak-hak atas tanah di dalam Islam, yaitu:

1. Tanah sebagai karunia Allah SWT, maksudnya adalah bahwa tanah (*ardh*) atau bumi merupakan anugerah Tuhan yang diberikan kepada manusia, dikelola dan diatur untuk menunjang kesejahteraan hidup.⁴⁹
2. Hak milik diakui, maksudnya adalah hak untuk memiliki tanah atau hak untuk memindahkan hak tersebut kepada siapa saja selama tidak bertentangan dengan peraturan baik perundang-undangan negara maupun agama.⁵⁰

Setiap tindakan atau kebijaksanaan para pemimpin yang menyangkut dan mengenai hak-hak rakyat dikaitkan dengan kemashlahatan rakyat banyak dan ditujukan untuk mendatangkan kebaikan. Sebab pemimpin adalah pengemban

⁴⁹ Ahmad Ibrahim, *Al Waafu Wa Bayanu Ahkamihi*, Maktabah Wabah, Mesir, 1943, hlm. 75.

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 86.

amana penderitaan rakyat (umat) dan untuk itulah ia sebagai petunjuk dalam kehidupan mereka serta harus memperhatikan kemaslahatannya.⁵¹

Dalam hal pengadaan tanah untuk memenuhi kemashlahatan semua pihak, pemeimpin dalam hal ini pemerintah harus mencari jalan terbaik sehingga tidak menciderai perasaan pemilik hak tanah tersebut dan menghindari tindakan sewenang-wenang yang merugikan pihak tertentu.

Dalam Islam tidak membenarkan mencabut hak milik orang lain tanpa ada kerelaan dari pemiliknya. Karena hak milik pribadi dalam Islam benar-benar dihargai dan dihormati. Sehingga cara memperoleh hak milik dalam Islam diatur sedemikian rupa . Bila seseorang menginginkan hak milik setidaknya sesuai dengan hukum Syara'. Seperti contohnya jual beli dalam menawar harga yang sepadan. Ini sebagai bukti penghargaan dalam Islam terhadap hak milik.

MenurutHasby Ash-Shiddieqy mengenai masalah aqad, sebab kepemilikan dapat dibagi menjadi dua :⁵²

- a) *Uqud Jabariyah*, yaitu aqad yang dilakukan berdasarkan pada putusan hakim, seperti menjual harta orang yang berhutang secara paksa. Aqad ini disebut Tammaluk Jabary.
- b) *Istimlak* untuk mashlahat umum, umpamanya tanah-tanah disamping masjid, kalau diperlukan untuk masjid, harus dapat dimiliki oleh masjid dan harus menjualnya, ini dinamakan Tamalluk Bil Jabary.

⁵¹Imam Musbikin, *Qawaid al-Fiqhiyah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 124

⁵²TM. Hasby Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Bulan Bintang, Jakarta, 1974, hlm. 11

Dalam Islam sudah diatur mengenai ganti rugi. Dengan ini tidak melupakan prinsip bahwa apabila seseorang sudah melakukan transaksi jual beli atau menawar harga, harus ada kerelaan diantara kedua belah pihak. Seperti dalam konsep hak milik itu sendiri bahwa seseorang tidak boleh memiliki hak orang lain tanpa adanya kerelaan atau ijin dari pemiliknya.

Ganti rugi dalam Islam adalah harga rugi yang diberikan itu harus setidaknya setara dengan harga yang dijual, dan dalam konsep jual beli juga terdapat *hak suf'ah* yaitu hak untuk membatalkan perjanjian itu.⁵³ Dalam Islam seseorang tidak diperbolehkan memaksa atau menganiaya, dan siapa saja yang melakukan aniaya itu dianggap telah melakukan *ghasab*.

Kewajiban yang harus dilakukan oleh *penghasab* adalah:

- a) Mengembalikan barang yang diambilnya dengan segera.
- b) Mengganti kerusakan dengan harga yang paling mahal sejak menghasabnya dan harga dari rusaknya (yang termahal diantaranya) atau menggantinya dengan barang yang seimbang.⁵⁴

Dalam Undang-Undang diatur bahwa kegiatan pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah. Dalam Islam kegiatan musyawarah juga sering dilakukan terutama pada zaman Rasulullah SAW. Dalam musyawarah setiap peserta saling mengemukakan pikiran, pendapat atau pertimbangan kemudian lahir kesimpulan bersama. Apabila musyawarah menghasilkan kesepakatan

⁵³Imam Muslim, *Shahih Muslim*, Jilid IV, Dar Al-Kutub Al Ilmiah, Beirut, 677 H, hlm. 41.

⁵⁴A. Rahman I Doi, *Mu'amalah*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 1996, Hlm. 18

bersama maka masing-masing peserta terikat dengan hasil kesepakatan tersebut dan bertanggung jawab atas putusan tersebut baik moril dan formil.⁵⁵

Musyawarah tersebut juga harus dilakukan sesuai dengan tujuan syari'at yaitu terpeliharanya hak atau jaminan dasar manusia yang meliputi kehormatan, keyakinan agama, jiwa, akal, keluarga, keturunan dan keselamatan hak milik. Masalah yang diselesaikan harus sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam hukum Islam:

- a) Penentuan gati kerugian tersebut tidak menyalahi hukum syari'a Islam.
- b) Harus sama ridha dan ada pilihan antara kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan dan tipuan dari pihak lain.
- c) Harus jelas tujuan agar tidak ada kesalah pahaman diantara para pihak tentang apa yang telah dikerjakan dikemudian hari.⁵⁶

J. Fungsi Sosial Dalam Islam

Ketentuan tentang hak milik dalam hukum Islam menjelaskan bahwa pada dasarnya pemilik mutlak atas alam semesta ini adalah Allah SWT, sedang manusia hanya berfungsi sebagai pengambil manfaat di bumi ini selama tidak merugikan kepentingan umum. Ketentuan bahwa semua hak mengandung fungsi sosial berarti bahwa pemerintah mempunyai wewenang mengenai pembatasan hak milik sesuai dengan Pasal 7 Undang-Undang Pokok Agraria dan dalam Hukum Islam juga mengakui dan membenarkan adanya Undang-Undang tentang pembatasan hak milik yang dimiliki oleh individu menurut kadar yang ditentukan

⁵⁵M. Yunan Nasution, *Keadilan dan Musyawarah*, Ramadhani, Semarang, 1993, hlm.26

⁵⁶Chairuman P, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 3

sehingga kehidupan rakyat meningkat dan terlindungi dari penindasan para hartawan dan kekayaan yang diberikan Allah SWT dapat bermanfaat bagi kemaslahatan hidup manusia dan tidak dikuasai oleh beberapa orang saja mengambil manfaat di bumi ini selama tidak merugikan kepentingan umum.⁵⁷

Ada beberapa definisi hak milik yang dikemukakan oleh ahli fiqih, namun esensinya sama. Milik adalah pengkhususan terhadap suatu benda yang memungkinkannya untuk bertindak hukum terhadap benda tersebut sesuai dengan keinginannya selama tidak ada halangan syara' serta menghalangi orang lain untuk bertindak hukum terhadap benda tersebut. Artinya, benda yang di khususkan kepada seseorang sepenuhnya ada dalam penguasaannya. Sehingga orang lain tidak dapat bertindak dan memanfaatkannya. Pemilik harta tersebut bebas untuk bertindak hukum terhadap hartanya, seperti jual beli, hibah, wakaf, dan meminjamkannya kepada orang lain, selama tidak ada halangan dari syara'. Contoh halangan syara' misalnya orang tersebut belum cakap bertindak hukum atau kecakapan hukumnya hilang sehingga dalam hal-hal tertentu ia tidak dapat bertindak hukum terhadap milik sendiri.⁵⁸

Dalam fiqih, istilah kepentingan umum disebut *al-maslahah al-ammah*. Setidaknya ada lima kriteria *al-maslahah al-ammah* yang menjadi dasar dan patokan para ulama, diantaranya adalah :⁵⁹

⁵⁷ Atik Rohmaniati, "Batas-Batas Fungsi Sosial Hak Milik Individu Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960", *Thesis*, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2010.

⁵⁸ Asuni Muhammad Thahir, *al-Milkiyat wadaruhu fi Tammiyat al-Iqtisad al-Islami*, dalam *Millah*, Jurnal Studi Agama Vol.II, No. 2, Januari 2002. Yogyakarta: Program Magister Studi Islam UII, hlm. 85-106.

⁵⁹ Mansyur, *Kebijakan Pemerintah*, hlm. 10.

- a. Al-maslahah al-ammanah, yaitu sesuatu yang manfaatnya dirasakan oleh atau sebagian besar masyarakat, bukan oleh kelompok tertentu. Untuk memenuhi tuntutan dan kepentingan manusia serta merespon berbagai dinamika kehidupan, maka setiap pengambilan keputusan harus memenuhi kriteria kepentingan umum (*maslahah 'ammah*) yang dibenarkan oleh syara'. Kedudukan Maslahah 'ammah sebagai dasar pertimbangan pengambilan kebijakan perlu diaktualisasikan sebagai landasan untuk menyikapi masalah sosial yang berkembang ditengah masyarakat. Penggunaan maslahah 'ammah dirasakan sudah menjadi kebutuhan untuk memperkaya dan melengkapi landasan pembuatan keputusan dan kebijakan dari berbagai kasus sosial yang berkaitan dengan dalih kepentingan umum khususnya dalam pelaksanaan pembangunan yang sering terjadi selama ini.
- b. Selaras dengan tujuan syari'ah yang terangkum dalam *alkuliyah alkhamis* Kemaslahatan tersebut tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dasarnya, dan juga tidak menabrak garis ketentuan nash atau dalil-dalil yang *qath'I*, dengan kata lain bahwa kemaslahatan tersebut sesuai dengan tujuan-tujuan syari'at, merupakan bagian keumumannya, bukan termasuk kemaslahatan yang *gharib* kendati tidak terdapat dalil yang secara spesifik mengukuhkannya.
- c. Manfaat yang dimaksud harus nyata (hakiki dan betul-betul dapat dirasakan) bukan sebatas perkiraan (wahmi) atau klaim sepihak saja.

- d. Tidak boleh bertentangan dengan Al-Qur'an, Hadis, Ijma dan Qiyas. Karena itu, setiap kebijakan yang diambil dengan dalih untuk kepentingan umum tetapi bertentangan dengan landasan diatas harus ditolak.
- e. Tidak boleh dilakukan dengan mengorbankan kepentingan umum lain yang sederajat apalagi yang lebih besar.

BAB III

**PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALUR REL GANDA LINTAS
KROYA-KUTOARJO DI KABUPATEN KEMBUMEN**

A. Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kabupaten Kebumen merupakan lokasi dimana sebagian besar dari masyarakatnya bekerja sebagai petani, kualitas tanah yang cocok digunakan untuk sektor pertanian membuat Kabupaten Kebumen menjadi salah satu Kabupaten yang memiliki sumber daya alam yang baik sehingga hasil pertaniannya mampu bersaing dengan Kabupaten lain di sekitarnya. Kabupaten Kebumen memiliki luas wilayah sebesar 158.111,50 Ha atau 1.581,11 Km². Dari luas wilayah Kabupaten Kebumen, tercatat 49.768, 00 hektare atau sekitar 31, 04% sebagai lahan sawah dan 108, 343.50 hektare atau 68.96% sebagai lahan kering.⁶⁰

Kabupaten Kebumen berada di jalur lintas selatan Pulau Jawa dan merupakan salah satu jalan Provinsi pendukung bagi transportasi di Indonesia. Kebumen memiliki stasiun besar antara lain Stasiun Kebumen, Stasiun Gombong dan Stasiun Karanganyar, jalur kereta api di Kabupaten Kebumen menghubungkan Jawa Tengah dan Jawa Barat, sehingga perlu di lakukan pembangunan untuk mendukung kelancaran infrastruktur transportasi kereta api khususnya di jalur Kroya-Kutoarjo.

⁶⁰ Id.wikipedia.org, diakses pada tanggal 07 Desember 2017 pukul 11.51 WIB.

Proyek pembangunan jalur rel ganda lintas Kroya-Kutoarjo di lakukan sebagai cara untuk mengatasi peningkatan jumlah penumpang yang terjadi setiap tahun, tanpa di adakannya pembangunan jalur rel ganda ini maka penumpukan penumpang setiap tahunnya akan terus terjadi. Pembangunan jalur rel ganda lintas Kroya-Kutoarjo di lakukan berdasarkan surat persetujuan penetapan lokasi pembangunan di Provinsi Jawa Tengah Nomor 590/14/2009 oleh Gubernur Jawa Tengah. Penetapan lokasi pembangunan jalur rel ganda lintas Kroya-Kutoarjo meliputi 5 (lima) Kecamatan yang berada di Kabupaten Kebumen yang meliputi; Kecamatan Rowokele, Kecamatan Gombong, Kecamatan Karanganyar, Kecamatan Kebumen, dan Kecamatan Prembun.

2. Gambaran Pelaksanaan Proyek Pembangunan

Proyek jalur rel ganda lintas Kroya-Kutoarjo sepanjang 76 kilometer membutuhkan sekitar 15.453 meter persegi lahan dan satu bangunan rumah yang dibebaskan oleh Pemerintah. Desa Bumiangun terletak di Kecamatan Rowokele terdapat 11 (sebelas) keluarga yang lahannya terkena pengadaan tanah, di Desa Wonokriyo Kecamatan Gombong terdapat 25 (dua puluh lima) keluarga yang 5 (lima) di antaranya masih belum sepakat terhadap jumlah besarnya ganti rugi, di Kecamatan Karanganyar tepatnya di Desa Panjatan jumlah keluarga yang terkena pengadaan tanah berjumlah 10 (sepuluh) keluarga, di Desa Panjer yang terletak di Kecamatan Kebumen hanya berjumlah 6 (enam) keluarga yang lahannya terkena pengadaan tanah, dan yang terakhir adalah Desa Prembun yang terletak di

Kecamatan Prembun terdapat 15 (lima belas) keluarga yang lahannya terkena pengadaan tanah.

B. Pembahasan

1. Mekanisme Pemberian Ganti Kerugian atas Pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen

Sejak dikeluarkannya persetujuan penetapan lokasi pembangunan jalur gandakereta api lintas Kroya-Kutoarjo di Provinsi Jawa Tengah Nomor 590/14/2009 oleh Gubernur Jawa Tengah, maka proses pegadaan tanah sudah dapat dilakukan. Untuk mempercepat pembangunan jalur rel ganda lintas Kroya-Kutoarjo, maka setiap Pemerintah Daerah yang terkena pembangunan jalur rel ganda harus membentuk panitia pengadaan Tanah.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (5) maka kewenangan Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam pembentukan susunan Panitia pengadaan tanah dalam rangka membantu pelaksanaan kegiatan untuk kepentingan umum tergantung pada dimana lokasi tanah berlangsung, sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (5) Perpres No. 65 Tahun 2006 menyatakan bahwa keanggotaan panitia berbeda-beda tergantung lokasi pengadaan tanah tersebut dilaksanakan.

Dari susunan panitia diatas, masing-masing mempunyai tugas yang sudah terlampir dalam surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/14/2009, Tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan

Untuk Kepentingan Umum Kabupaten Kebumen, tugasnya adalah sebagai berikut:⁶¹

1. Memberikan serta melaksanakan penyuluhan kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan proyek Jalur Rel Ganda atau pembebasan lahan.
2. Mengadakan inventarisasi dan penelitian atas bidang tanah, bangunan tanaman-tanaman, maupun lain-lain yang terkena proyek pembangunan jalur rel ganda atau pembebasan untuk menetapkan batas pengukuran lokasi tanah pembebasan.
3. Mengadakan penelitian mengenai status Hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
4. Mengumumkan hasil penelitian dan inventarisasi.
5. Menerima hasil penelitian harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
6. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah 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 penyerahan ganti kerugian 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 Badan Pertanahan Kabupaten Kebumen;

⁶¹Hasil wawancara dengan Bapak Imam Sunaryo selaku Kepala sub Pengadaan Tanah Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kebumen tanggal 04 Oktober 2017, pukul 10.25 WIB.

11. Menyampaikan permasalahan dan pertimbangan penyelesaian pengadaan tanah kepada Bupati apabila musyawarah tidak tercapai kesepakatan untuk pengambilan Keputusan.

Berdasarkan hal tersebut, Panitia Tim Pengadaan tanah melakukan musyawarah harga dengan sejumlah masyarakat. Musyawarah Harga adalah kegiatan proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat serta keinginan guna mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan pengadaan tanah atas dasar sukarela dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman serta benda-benda yang terkait dengan pihak yang memerlukan tanah.

Di dalam menetapkan besar dan bentuk ganti rugi tanah, Panitia Pengadaan Tanah dengan para pemilik tanah yang bersangkutan telah tercapai kata sepakat dalam musyawarah dengan memperhatikan kehendak dari para pemilik hak atas tanah. Para pemilik tanah yang bersangkutan dan mendapatkan hak untuk menerima ganti rugi adalah warga yang tanah, bangunan, tanaman ataupun yang bersangkutan dengan tanah lain miliknya terkena jalur lintas pembangunan rel ganda Kroya-Kutoarjo.

Untuk menentukan pihak-pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian atas proyek tersebut, maka inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, dalam hal ini Panitia Pengadaan Tanah menegaskan petugas inventarisasi dari instansi Pemerintah yang bertanggung jawab di bidang yang bersangkutan.

Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Kebumen melalui Surat Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Kebumen untuk tugas-tugas Satuan Tugas Pengadaan Tanah adalah sebagai berikut:

1. Mengumpulkan dan meneliti data fisik penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah atas tanah yang akan terkena proyek pembangunan Jalur Rel Ganda Kroya-Kutoarjo;
2. Pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah,

Dilakukan pendataan terhadap pemilik, jenis, umur, dan kondisi tanaman oleh petugas dari Instansi Pemerintah Kabupaten Kebumen yang bertanggung jawab di bidang tanaman atau pertanian, yaitu Dinas Pertanian Kabupaten Kebumen . Jenis-jenis tanaman dapat dilihat pada table berikut:⁶²

**Tabel 2:
Nilai Jual Tanaman**

No.	Jenis Tanaman	Satuan	Harga Jual (Rp)	Harga Jual Tanaman Menghasilkan (Rp)
1.	Pohon Kelapa	-	-	75.000
2.	Pohon Ketela	Batang	2,500	20,000-29,500
		Meter	4,000	
3.	Pohon Pisang	Batang	40,000	-
4.	Albasiah a. Benih Albasiah b. Bibit Albasiah	Batang	500	18,500-30,000
		Per Polybag	1,500	

Sumber : Data Primer, Dinas Pertanian Kabupaten Kebumen, Tahun 2009-2012

⁶²Pada harga Nilai Jual Tanaman, untuk jenis tanaman berupa kayu, seperti Pohon Kelapa ataupun Albasiah maka tanaman yang menghasilkan dihitung berdasarkan per diameter batang, selain daripada kayu tanaman yang menghasilkan dihitung berdasarkan berat atau/kg nya.

Musyawarah yang dilaksanakan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum jalur rel ganda Kroya-Kutoarjo telah sesuai dengan prinsip-prinsip musyawarah Pasal 31 s/d 38 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Proses musyawarah ini dilakukan berkali-kali dan hal-hal yang dibahas dalam musyawarah tersebut meliputi:

- a. Rencana pembangunan untuk kepentingan umum dilokasi tersebut;
dan
- b. Bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.
Musyawarah bentuk dan besarnya ganti rugi berpedoman pada :
 - a. NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)
 - b. Kesepakatan Para Pihak
 - c. Hasil Penilaian

Tabel 3:
Pelaksanaan Musyawarah Dan Penetapa Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Rel Ganda Kroya-Kutoarjo

No.	Nama Desa	Nama Kecamatan	Luas Lahan(m ²)	Besar Ganti Rugi (Rp)
1.	Desa Bumiagung	Kecamatan Rowokele	1.023	143.220.000
2.	Desa Wonokriyo	Kecamatan Gombong	3.982	557.480.000
3.	Desa Panjatan	Kecamatan Karanganyar	2.556	357.840.000
4.	Desa Panjer	Kecamatan Kebumen	3.675	514.500.000
5.	Desa Prembun	Kecamatan Prembun	3.764	526.960.000

Sumber : Data Primer, Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kebumen

Musyawarah dan penetapan harga ganti kerugian yang telah diuraikan di atas dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah, musyawarah tersebut dilakukan di lima Desa yang tersebar di lima Kecamatan. Dari 15.000 m² tanah yang ditargetkan, masih ada 1,682 m² tanah yang belum bisa dibebaskan karena adanya ketidaksesuaian dengan harga antara pemilik tanah dengan pihak Instansi Pemerintah yang membutuhkan tanah. Pemilik tanah cenderung menetapkan harga tinggi tanpa memikirkan kualitas lahan atau manfaat lahan itu sendiri, masyarakat yang tanahnya terkena proyek pembangunan jalur rel ganda tersebut membandingkan harga tanah mereka dengan harga tanah pemilik lain yang apabila dilihat dari nilai ekonomisnya lebih tinggi dibandingkan tanah mereka.⁶³

Pelaksanaan musyawarah di Kabupaten Kebumen dilakukan beberapa tahap, Tahap I berhasil dilakukan di Desa Panjatan Kecamatan Karanganyar, dan Desa Panjer, Tahap ke II dilakukan di Desa Bumiagung, dan Desa Prembun, dan tahap ke III dilakukan di Desa Wonokriyo.

Musyawarah ganti kerugian yang dilakukan di Desa Wonokriyo Kecamatan Gombang pada hari Senin tanggal 13 April 2013, Tim Pengadaan Tanah Jalur Rel Ganda Kroya-Kutoarjo menyampaikan penawaran harga tanah sesuai dengan nilai NJOP per meter persegi (m²) tanah di lokasi pembangunan jalur rel ganda Kroya-Kutoarjo, namun musyawarah pada hari itu tidak/belum terjadi kesepakatan. Bagi sebagian masyarakat yang hanya memiliki lahan yang

⁶³ Hasil Wawancara dengan Bapak Slamet Tugiran, selaku Kepala Desa Wonokriyo Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen dan juga salah satu anggota dari Panitia Pengadaan tanah Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo tanggal 05 Oktober 2017 13.30 WIB.

kecil jika melepaskan tanah dan mendapatkan ganti rugi maka tidak bisa digunakan untuk membeli tanah di tempat lain.⁶⁴

Musyawarah pembayaran ganti kerugian di Desa Wonokriyo Kecamatan Gombang, Tim Pengadaan Tanah Jalur Rel Ganda Kroya-Kutoarjo menyampaikan penawaran tidak hanya ganti kerugian tanah berdasarkan NJOP, namun ditambah dengan hasil perkebunan atau tanaman tumbuh pada pemilik tanah dan bangunan. Ganti kerugian atas tanaman dinilai tinggi dan cukup menguntungkan, hal ini karena jenis tanaman yang ditetapkan terlebih dahulu mempunyai nilai jual serta kondisi tanaman yang berbeda.⁶⁵

Pada musyawarah tahap ke III di Desa Wonokriyo Tim Penilai Harga Tanah menawarkan harga sebesar Rp 155.000/meter (2.170.000/ubin) sedangkan dari pemilik tanah sendiri tetap pada harga semula yang di sampaikan pada musyawarah tahap ke I dan II yaitu sebesar Rp 600.000/meter (8.400.000/ubin). Berdasarkan data yang diperoleh pada tahap I di lapangan, warga Desa Wonokriyo telah sepakat dengan nilai ganti kerugian dan sepakat untuk melepaskan hak atas tanahnya adalah sebanyak 19 (Sembilan belas) orang. Berikut 3 (tiga) responden yang menerima ganti kerugian di Desa Wonokriyo Kecamatan Gombang, yaitu :

1. Samio Edi Prabowo, penerima ganti kerugian warga RT 01 (Responden 1) :
 - a. Status Tanah Hak Milik (segel)

⁶⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Widodo, selaku Sekretaris Desa Wonokriyo Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen dan salah satu anggota dari Panitia Pengadaan Tanah Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo tanggal 05 Oktober 2016 14.00 WIB.

⁶⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Samio Edi Prabowo, selaku Masyarakat yang lahannya terkena Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen tanggal 05 Oktober 2017 09.30 WIB.

- b. Luas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo adalah 235 m².
 - c. Harga tanah per meter yang disepakati adalah Rp 140.000/meter².
 - d. Total Penggantian tanah yang dibayarkan kepada Saudara Samio Edi Prabowo Rp. 32.9000.000,-
2. Briptu Dimas Zahirin, penerima ganti kerugian warga RT 01 (Responden 2) :
- a. Satus Tanah Hak Milik
 - b. Luas Tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo adalah 525 m².
 - c. Harga tanah per meter yang disepakati adalah Rp. 140.000/m².
 - d. Total Penggantian lahan yang dibayarkan kepada Saudara Briptu Dimas Rp. 73.500.000,-
 - e. Total penggantian bangunan Rp. 120.000.000,-.
3. Wagiman, penerima ganti kerugian warga RT 01 (Responden 3) :
- a. Status Tanah Hak Milik
 - b. Luas tanah yang terkena pengadaan tanah Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo 892 m².
 - c. Harga tanah per meter yang disepakati adalah Rp 140.000/m².
 - d. Total Penggantian tanah yang dibayarkan kepada saudara Wagiman Rp. 124.880.000,-
 - e. Total penggantian lahan perkebunan/tanaman tumbuhan Rp. 65.500.000,-.

Dari hasil penelitian, besarnya nilai ganti kerugian dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi kepada warga yang wilayahnya terkena pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Desa Wonokriyo Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen ini di rasa tidak merugikan dan layak terutama nilai yang diterima cukup tinggi diatas harga pasaran. Akan tetapi beberapa masyarakat yang hanya terkena pengadaan tanah sebagian, membuat lahan yang tidak terkena pengadaan tanah tidak dapat dipakai kembali, sehingga hal ini dirasa cukup memprihatinkan.

Pemilik tanah yang belum bersepakat dengan Panitia Pengdaan Tanah mengani bentuk atau besarnya ganti kerugian pada seluruh warga Desa

Wonokriyo yang terkena pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo, maka panitia pengadaan tanah untuk jalur rel ganda mengupayakan untuk melakukan musyawarah kembali hingga tercapai kesepakatan bentuk atau besar ganti kerugian. Panitia Pengadaan Tanah dan Tim Pengadaan Tanah disini akan melakukan pendekatan secara terus-menerus, hal ini bertujuan agar supaya masyarakat memahami maksud dan tujuan diadakannya pengadaan tanah serta arti dari kepentingan umum ini, juga mengharapkan warga dapat melepaskan hak atas tanahnya.⁶⁶

Tabel 4 :

**Rekapitulasi Rencana Penyelesaian Pengadaan Tanah Jalur Rel Ganda
Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen**

No.	Uraian Pekerjaan	Luasan Lahan (m	Nilai Ganti Rugi (Rp)	Estimasi Nilai Ganti Rugi (Rp)
1.	JA. Karim Mujahid	486	113.227.500	150.705.803
2.	JA. Karim Mujahid	277	64.625.000	86.029.185
3.	JA. Karim Mujahid	319	74.400.000	99.026.400
4.	Hj. Parti Murni	314	73.237.500	97.479.113
5.	Sutaryo	287	46.400.000	61.758.400

Sumber : Data Primer Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kebumen.

Apabila upaya musyawarah tidak berhasil, maka Panitia Pengadaan Tanah akan membuat Berita Acara Penawaran Penyerahan Ganti Rugi, maka pemberian

⁶⁶Hasil wawancara dengan Bapak Imam Sunaryo selaku Kepala sub Pengadaan Tanah Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kebumen tanggal 04 Oktober 2017, pukul 10.25 WIB.

ganti rugi tetap akan diberikan namun dititipkan ke pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah bagi pelaksanaan pembangunan jalur rel ganda.⁶⁷

Bentuk ganti rugi menurut Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 1 angka 11 menyatakan bahwa ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan 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. Dalam hal tersebut bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya mengimbangi ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial, akan tetapi kerugian yang ditawarkan merupakan kerugian fisik saja, karena relatif mudah.

2. Kendala yang di Hadapi Oleh Pemerintah dalam Proses Pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen dan Upaya Penyelesaiannya

Hambatan yang sempat membuat pengerjaan Pembangunan Jalur Rel ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen tersebdat, antara lain:⁶⁸

1. Adanya kepemilikan tanah Absentee/guntai, dimana pemilik tanah tidak berada atau berdomisili di wilayah dimana tanah tersebut berada, seperti kasus yang terjadi dilapangan dimana warga yang bekerja dan sudah

⁶⁷Hasil wawancara dengan Bapak Imam Sunaryo selaku Kepala sub Pengadaan Tanah Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kebumen tanggal 04 Oktober 2017, pukul 10.25 WIB.

⁶⁸Hasil wawancara dengan Bapak Imam Sunaryo selaku Kepala sub Pengadaan Tanah Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kebumen tanggal 04 Oktober 2017, pukul 10.25 WIB.

menetap di Jakarta menginvestasikan uang dengan membeli tanah di daerah tersebut. Hal ini mempengaruhi pasaran harga tanah, karena pemilik tanah tidak merasa buru-buru menjual tanahnya dengan alasan apapun, termasuk untuk pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo.⁶⁹

2. Tidak adanya kesepakatan harga antara pemilik tanah dengan Pemerintah yang membutuhkan tanah, berdasarkan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum , dijelaskan bahwa penentuan harga ganti rugi dilihat dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harag riil atau harga pasar dengan memperhatikan Nila Jual Objek Pajak berjalan. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen tersebut sebagian besar masyarakat tidak setuju dengan harga yang ditawarkan oleh Panitia Pengadaan Tanah. Harga yang ditetapkan Panitia Pengadaan Tanah harga terendahnya Rp. 140,000/m² dan harga tertingginya Rp. 255,000/m²dengan turut memperhatikan nilai jual tanaman beserta bangunan yang ada diatas tanah tersebut. Meskipun Panitia Pengadaan Tanah sudah mempertimbangkan harga ganti rugi sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, tetapi menurut warga harga ganti rugi tersebut belum dapat membuat mereka menjadi lebih baik kehidupannya dengan harga ganti rugi tersebut.

3. Perubahan peraturan pengadaan tanah.

⁶⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Slamet Tugiran, selaku Kepala Desa Wonokriyo Kecamatan Gombong Kabupaten Kebumen dan juga salah satu anggota dari Panitia Pengadaan tanah Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo tanggal 05 Oktober 2017 13.30 WIB.

4. Masyarakat cenderung membandingkan harga tanah yang ditawarkan kepada mereka dengan harga tanah yang ditawarkan kepada pemilik tanah lain dengan anggapan bahwa harga tanah mereka dinilai lebih murah tanpa melihat kualitas tanah dan tanaman serta bangunan yang ada diatas tanah tersebut.⁷⁰

Cara menyelesaikan hambatan terkait dengan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo tersebut adalah :⁷¹

1. Adanya peran aktif Panitia Pengadaan Tanah dalam melakukan musyawarah mufakat baik dalam menentukan besar kecilnya ganti rugi maupun bentuk ganti rugi kepada warga yang tanahnya terkena pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen. Musyawarah mufakat ini dipelukan mengingat bahwasanya kendala yang banyak ditemui saat melakukan pengadaan tanah yaitu tidak adanya kesepakatan harga antara panitia pengadaan tanah dengan warga yang memiliki tanah. Musyawarah ini bertujuan untuk mendapatkan kesepakatan antara kedua belah pihak yang membutuhkan tanah dengan pihak yang melepaskan tanah.
2. Dilakukan mediasi dan pendekatan secara persuasif, setelah melakukan musyawarah mufakat terhadap warga yang tanahnya terkena pembangunan Jalur Rel ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen, kemudian upaya lain yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah ialah mediasi

⁷⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Slamet Tugiran, selaku Kepala Desa Wonokriyo Kecamatan Gombong Kabupaten Kebumen dan juga salah satu anggota dari Panitia Pengadaan tanah Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo tanggal 05 Oktober 2017 13.30 WIB.

⁷¹ Hasil wawancara dengan Bapak Imam Sunaryo selaku Kepala sub Pengadaan Tanah Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kebumen tanggal 04 Oktober 2017, pukul 10.25 WIB.

dan pendekatan secara persuasif. Mediasi dilakukan kepada masyarakat yang belum sepakat mengenai besarnya ganti rugi yang ditawarkan oleh Panitia Pengadaan tanah. Bagi masyarakat yang belum sepakat menerima besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah maka akan dilakukan kembali musyawarah untuk menetapkan besarnya ganti rugi hingga tercapai kata sepakat.

3. Melakukan pemahaman dan pengertian mengenai fungsi sosial tanah. Selain mediasi dan musyawarah mufakat oleh Panitia Pengadaan Tanah tersebut, hal lain yang dilakukan adalah dengan melakukan pemahaman dan pengertian mengenai fungsi social tanah. Pemahaman tersebut diberikan kepada masyarakat oleh Panitia Pengadaan Tanah dengan cara sosialisai kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen. Panitia Pengadaan Tanah melakukan sosialisai sebanyak tujuh kali di lima Desa yang terkena pengadaan tanah tersebut, sehubungan dengan sosialisasi tersebut Panitia Pengadaan Tanah memberikan pengertian bahwa setiap tanah memiliki fungsi social yang dapat digunakan untuk kepentingan umum.
4. Pada awal pengadaan tanah dilakukan masih menggunakan peraturan lama yaitu Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang kemudian diganti dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tidak menggunakan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012, sehingga masih menggunakan NJOP, karena dianggap kecil maka ditambah dengan tanaman tumbuhan,

dengan adanya UU baru (appraisal) maka NJOP tidak digunakan lagi, memakai pola baru, karena apabila masih mengacu pada Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tetap memakai NJOP maka dianggap menyengsarakan masyarakat.

5. Dengan adanya tuntutan dari masyarakat mengenai besarnya ganti kerugian yang dianggap berbeda antara pemilik hak yang satu dengan yang lainnya, maka Panitia Pengadaan Tanah terus melakukan sosialisasi mengenai fungsi tanah dan nilai ekonomis tanah. Sehingga masyarakat paham mengapa harga tanah mereka ada yang bernilai tinggi dan ada pula yang nilainya rendah.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil dari permasalahan dan pembahasan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Proses ganti kerugian dalam Pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen : Pelepasan tanah tidak dilakukan dengan unsur paksaan, melainkan dilakukan musyawarah serta pertimbangan bentuk dan besarnya ganti rugi yang diberikan kepada pemilik hak tanah sehingga adanya keadilan bagi masyarakat, meski dalam proses pengadaan tanah ada beberapa masyarakat yang belum mencapai kata sepakat sehingga akan terus diadakan musyawarah dengan pelaksanaan perubahan nilai ganti rugi yang awalnya NJOP menjadi Appraisal. Dalam hal ini telah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang kemudian diperbaharui dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 Tentang Pengadaan tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentinagn Umum sampai terciptanya kesepakatan antara pemilik hak dengan Pemerintah yang membutuhkan tanah melalui Panitia Pengadaan Tanah.
2. Dalam proses pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo terdapat beberapa hambatan yang membuat jalannya pembangunan sangat

terlambat, seperti : Adanya kepemilikan tanah guntai/ absentee, adanya ketidak sepakatan ganti rugi antara pemilik hak tanah dengan Pemerintah yang membutuhkan tanah melalui Panitia Pengadaan Tanah, Peraturan yang terus diperbaharui.

B. Saran

- 1) Disarankan untuk Pemerintah Pusat dan daerah, khususnya Kabupaten Kebumen memberikan pemahaman yang mendalam mengenai Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 Jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang pengadaan tanah melalui pembinaan penyuluhan hukum, khususnya hukum pertanahan (Agraria) baik kepada aparat Pemerintah Kecamatan, Desa/Kelurahan, maupun tokoh dan Masyarakat secara intensif sehingga pelaksanaannya lebih baik di masa yang akan datang.
- 2) Perlu adanya pendekatan intensif maupun sosiologis antara Panitia Pengadaan Tanah terhadap pemilik tanah, karena ketika musyawarah tidak juga menemukan kesepakatan maka akan menjadi bom waktu bagi Pemerintah maupun Instansi Pemerintah yang membutuhkan tanah, apalagi musyawarah menentukan tahap pembangunan berikutnya. Hal ini dirasa dapat membuat musyawarah lebih efektif, karena masyarakat juga akan lebih memahami tentang pembangunan untuk kepentingan umum tidak untuk menyengsarakan masyarakat setempat.
- 3) Perlu adanya kesiapan yang lebih matang dari Panitia Pengadaan Tanah apabila dikemudian hari akan diadakan pengadaan untuk kepentingan umum berupa kesiapan yang lebih matang, baik berupa pelatihan, maupun

orientasi lainnya agar aparat dapat menguasai, cepat merespon dan tidak mengalami kesulitan terhadap peraturan yang ada, maupun peraturan yang baru, karena peraturan yang baru akan terus ada mengingat pertumbuhan masyarakat dan nilai keadilan yang masih perlu disempurnakan.

- 4) Bentuk maupun besar ganti kerugian haruslah sedemikian rupa dan menimbang nilai keadilan yang tinggi, karena jangan sampai setelah pelepasan tanah oleh pemilik tanah terjadi, pihak tersebut malah mengalami kemunduran social maupun ekonomi, jika tujuannya adalah untuk meningkatkan kesejahteraan maupun kemakmuran, maka hal-hal yang mengenai kemunduran harus dihindari.

Daftar Pustaka

A. Sumber Buku

- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- A. Rahman I Doi, *Mu'amalah*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 1996.
- Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, Dana Bakti Wakaf, Yogyakarta, 1995.
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah: Hukum Perdata Islam*, UII Press, Yogyakarta, 2004.
- Ahmad Ibrohim, *Al Waafu Wa Bayanu Ahkamihi*, Maktabah Wabah, Mesir, 1943.
- Arie Sukanti Hutagalung, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Rajawali, Jakarta, 2008
- _____, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, LPHI, Jakarta, 2005.
- Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, 2008.
- Chairuman P, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1991.
- Gunanegara, *Rakyat dan Negara Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, PT. Tatanuas, Jakarta, 2008.

- Imam Musbikin, *Qawaid al-Fiqiyah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Imam Sudayat, *Berbagai Masalah Penguasaan Tanah Diberbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Liberty, Yogyakarta, 1992.
- _____, dalam M. Syamsudin dan Kawan-Kawan, *Hukum Adat dan Modernisasi Hukum*, Cetakan Pertama, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1998.
- Jhon Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, dalam Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004.
- _____, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 1988.
- Julius Sembiring, *Tanah Negara*, STPN Press, Yogyakarta, 2012.
- Mahasari, Jamaludin, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gema Media, Yogyakarta, 2008
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2008.
- _____, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006.
- M. Yunana Nasution, *Keadilan dan Musyawarah*, Ramadhani, Semarang, 1993.
- Mukmin Zakie, *Kewenangan Negara dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera Yogyakarta, 2013.
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004.
- _____, Carolina Sitepu dan Hermawan Suani, *Pelepasan/Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, CV. Desamedia Utama, Jakarta, 1995.
- Satjipto Raharjo, *Membedah Hukum Progresif*, Kompas, Jakarta, 2006.

- Soedaryo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993
- Sayyid Qutub, *Keadilan Sosial Dalam Islam*, alih bahasa Afif Muhammad, Pustaka, Bandung, 1984.
- Talhah Hasan, *Fiqih Pertanahan*, P3M, Jakarta, 1994.
- TM. Hasby Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Bulan Bintang, Jakarta, 1974.
- Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Universitas Islam Indonesia, Fakultas Hukum Pasca Sarjana, Yogyakarta, 2009.
- Yasin Ghady, *Al-Amwi Wa Al-Amlak Al-'Ammah Fil Islam*, (Mu'tah: Mu'Assasah Raam), 1994.

B. Sumber Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Ketentuan Dasar Agraria.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.
- Instruksi Presiden Nomor 9 tahun 1973.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
- Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.
- Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan.
- Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

C. Sumber Skripsi, Tesis, Karya Ilmiah, Jurnal dan Makalah

Fratmawati, Dwi, "Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Semarang", *Tesis*, Semarang: Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2006.

Zakie, Mukmin, "Ganti Kerugian Yang Layak Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Spektrum Hukum*, Edisi Smg Vol.11 No.2, Oktober, 2014.

Sirait, Henry Handayani, "Dimensi Keadilan Dalam Mekanisme Konsinyasi Pengadaan Tanah": *Karya Ilmiah*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2012.

Sukanti, Arie, "Pengadaan Tanah bagi pembangunan Untuk Kepentingan Umum": *Makalah*, BPHN, Jakarta, 2013.

Sumodiningrat, Gunawan, "Pemberdayaan Manusia Dari Aspek Pertanahan", *Makalah*, Universitas Indonesia, Jakarta.

Thahir, Asuni Muhammad, "al-Milkiyat wadaruhu fi Tammiyat al-Iqtisad al-Islami, dalam Millah, *Jurnal Studi Agama* Vo.II, No.2, Januari 2002, Yogyakarta: Program Magister Studi Islam Universitas Islam Indonesia.

Rohmaniati, Atik, "Batas-Batas Fungsi Sosial Hak Milik Individual Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960", *Tesis*, Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

D. Sumber Internet.

"Dewan Soroti Pembangunan Rel Ganda Kebumen",
<http://www.kebumenekspress.com/2016/12/dewan-soroti-pembangunan-rel-ganda.html>, akses tanggal 12 April 2017 pukul 17.30 WIB.

“Jalur Ganda Kebumen Tersendat”,
regional.kompas.com/read/2013/02/14/03204664/Jalur.Ganda.Tersendat, akses tanggal 12 April 2017 pukul 18.00 WIB.

“Lokasi Pengadaan Tanah Jalur Rel Ganda Kroya-Kutoarjo”,
id.wikipedia.org, akses tanggal 20 Agustus 2017 pukul 09.10 WIB.

“LPSE Kementerian Perhubungan”, <http://lpse.dephub.go.id/eproc/lelang>,
akses tanggal 20 Oktober 2017 pukul 08.05 WIB.

“Pembangunan Rel Ganda Kebumen”,
<https://www.facebook.com/wartakebumen/posts>, akses 13 Oktober
2017 pukul 07.15 WIB.

LAMPIRAN



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA FAKULTAS HUKUM

J. Termoniswa 158 PO BOX 1133 Yogyakarta 55151, Telp. (0274) 379178, Fax. (0274) 377043
e-mail: fh@uii.ac.id, Website: www.uii.ac.id

Nomor : 395/Dek/70/SR/Div. URT/TU/H/IX/2017
Hal : Ijin Penelitian

6 September 2017 M
15 Dzulhijjah 1438 H

Kepada
Yth. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kebumen
di Kebumen

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dengan hormat, kami beritahukan bahwa sebelum mengakhiri kuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, setiap mahasiswa diwajibkan membuat karya ilmiah yang berujud skripsi.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas mahasiswa kami :

Nama : Dwi Nur Asmawati
No. Mahasiswa : 12410255
Program Studi : Hukum
Alamat : Jl. Gambiran No. 9 Pandeyan Umbulharjo Yogyakarta
Telp Rumah/HP : 0822 6642 6564
Dosen Pembimbing : Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D

Bermaksud untuk memohon keterangan/data-data pada Jawatan/Lembaga yang berada di wilayah yang Bapak/Ibu pimpin, untuk menyusun skripsinya dengan judul : "Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen (Menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006)"

Dalam penyusunan skripsi tersebut, mahasiswa kami akan mengadakan penelitian di: Badan Perarahan Nasional Kebumen.

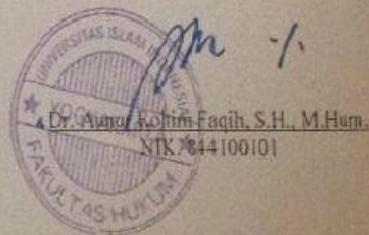
Sehubungan dengan kelancaran dan legalitas penelitian tersebut disyaratkan adanya persetujuan/ijin dari instansi yang Bapak/Ibu pimpin, besar harapan kami Bapak/Ibu dapat memberikan ijin kepada mahasiswa tersebut

Perlu kami beritahukan pula, bahwa hasil karya ilmiah tersebut semata-mata bersifat dan bertujuan keilmuan, tidak disajikan kepada pihak luar.

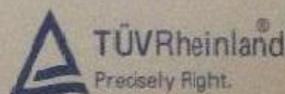
Atas perhatian dan kerja sama Bapak/Ibu diucapkan ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dekan,



Ijin Penyelenggaraan Prodi
Surat No. : 7263/D/TK-V/2011



Standard ISO 9001:2008
Certificate Regist No. 01 100 96603



BAA-PT
Status Akreditasi A
SK.475/SK.BAN-PT/Akred/S/11/2014



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA FAKULTAS HUKUM

Jl. Tamansiswa 158 PO BOX 1133 Yogyakarta 55151; Telp. (0274) 379178, Fax. (0274) 377043
e-mail: fh@uii.ac.id, Website: www.uii.ac.id

Nomor : 398/Dek/70/SR/Div. URT/TU/H/IX/2017
Hal : Ijin Penelitian

6 September 2017 M
15 Dzulhijjah 1438 H

Kepada
Yth. Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Kebumen
di Kebumen

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dengan hormat, kami beritahukan bahwa sebelum mengakhiri kuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, setiap mahasiswa diwajibkan membuat karya ilmiah yang berujud skripsi.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas mahasiswa kami :

Nama : Dwi Nur Asmawati
No. Mahasiswa : 12410255
Program Studi : Hukum
Alamat : Jl. Gambiran No. 9 Pandeyan Umbulharjo Yogyakarta
Telp Rumah/HP : 0822 6642 6564
Dosen Pembimbing : Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D

Bermaksud untuk memohon keterangan/data-data pada Jawatan/Lembaga yang berada di wilayah yang Bapak/Ibu pimpin, untuk menyusun skripsinya dengan judul : "Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen (Menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006)"

Dalam penyusunan skripsi tersebut, mahasiswa kami akan mengadakan penelitian di: Dinas Perhubungan Kabupaten Kebumen.

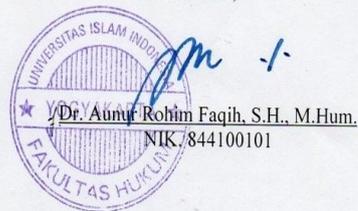
Sehubungan dengan kelancaran dan legalitas penelitian tersebut disyaratkan adanya persetujuan/ijin dari instansi yang Bapak/Ibu pimpin, besar harapan kami Bapak/Ibu dapat memberikan ijin kepada mahasiswa tersebut.

Perlu kami beritahukan pula, bahwa hasil karya ilmiah tersebut semata-mata bersifat dan bertujuan keilmuan, tidak disajikan kepada pihak luar.

Atas perhatian dan kerja sama Bapak/Ibu diucapkan ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dekan,



Ijin Penyelenggaraan Prodi
Surat No. : 7263/D/T/K-V/2011



BAA-PT
Status Akreditasi A
SK/078/SK/BAN-PT/Akred/S/III/2014



PEMERINTAH KABUPATEN KEBUMEN
KECAMATAN KEBUMEN
KELURAHAN PANJER

Jalan Glatik no.2 Tlp. (0287) 383096

REKOMENDASI PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : JULIN,S.STP, M.Si.
N I P : NIP.197912211999121001
Pangkat/Gol. Ruang : Penata Tingkat.I – III/d
Jabatan : Lurah Panjer, Kecamatan Kebumen, Kabupaten Kebumen

Bahwa berdasarkan surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta nomor.348/Dek/70/SR/Div.URT/TU/H/IX/2017 tanggal, 6 September 2017 perihal ijin penelitian untuk memperoleh keterangan/data-data pada masyarakat Kelurahan Panjer yang berkaitan dengan implikasi Pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kebumen, maka dengan ini memberikan Rekomendasi Penelitian kepada :

Nama : DWI NUR ASMAWATI
Tempat/Tanggal lahir : Purworejo, 20 September 1994
No.Mahasiswa : 12410255
Alamat : Dusun Semayu Rt.001/Rw.002 Desa.Kedung Pomahan
Wetan, Kec.Kemiri, Kab.Purworejo

Demikian Rekomendasi ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kebumen, 05 Oktober 2017


KELURAHAN PANJER
JULIN,S.STP, M.Si.
Penata Tingkat.I
NIP.197912211999121001



**PEMERINTAH KABUPATEN KEBUMEN
KECAMATAN PREMBUN
DESA PREMBUN**

Jln. Telasih RT 02 RW 03 KodePos 54394 Email: dsprembun002@yahoo.co.id

SURAT REKOMENDASI

No :401/ /2017

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : SLAMET SUHARNO
NIK : 3305090512690001
Tempat tanggal lahir : Kebumen, 05 Desember 1969
Alamat : RT 02 RW 01 Dukuh Loji Desa Prembun Kecamatan Prembun
Kabupaten Kebumen Provinsi Jawa Tengah
Pekerjaan : Perangkat Desa
Jabatan : Kepala Desa Prembun

Memberikan Rekomendasi kepada :

Nama : Dwi Nur Asmawati
No Mahasiswa : 12410255
Program Studi : Hukum , Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta
Alamat : Jl. Gambiran No 9 Pandeyan Umbulharjo Yogyakarta

Keperluan : Penelitian Karya Ilmiah berjudul " Pelaksanaan Pengadaan Tanah
untuk Pembangunan Jalur Rel Ganda di Desa Prembun Kecamatan
Prembun Kabupaten Kebumen dari tanggal 10 Oktober 2017 s/d
selesai

Demikian Surat Rekomendasi ini di berikan untuk dapat digunakan sebagaimanamestinya.

Prembun, 10 Oktober 2017

Kepala Desa Prembun


SLAMET SUHARNO

PANITIA PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI KABUPATEN KEBUMEN

Sekretaris Daerah Kab. Kebumen selaku Ketua
Asisten Pemerintahan Sekda Kab. Kebumen selaku Wakil Ketua
Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kebumen selaku Sekretaris merangkap Anggota
Kabag. Tata Pemerintahan Setda Kab. Kebumen selaku Anggota
Kabag. Hukum Setda Kab. Kebumen selaku Anggota
Kabid. Cipta Karya Dinas Pekerjaan Umum Kab. Kebumen selaku Anggota
Kabid. TPH Dinas Pertanian dan Peternakan Kab. Kebumen selaku Anggota
Camat Gombong selaku Anggota
Lurah Wonokriyo selaku Anggota