



## PRAKTIKUM PENGADAAN TANAH

ACARA 4 : Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Jumlah Pertemuan : 2 kali

Hari/Tanggal :

Tempat :

### **A. Kompetensi**

Taruna mampu memahami dan mengerti tahapan pelaksanaan pengadaan tanah pada tahapan musyawarah penyampaian ganti rugi , pemberian ganti kerugian, penitipan uang ganti rugi ke pengadilan (konsinyasi)

### **B. Dasar teori**

Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pemilik hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.<sup>1</sup> Ganti kerugian sebagai upaya mewujudkan penghormatan hak-hak dan kepentingan perorangan yang telah dikorbankan untuk kepentingan umum dapat disebut adil apabila hal tersebut tidak membuat seseorang menjadi lebih kaya atau sebaliknya menjadi lebih miskin dari keadaan sebelumnya.<sup>2</sup> Sejalan dengan hal tersebut, permasalahan mengenai keadaan masyarakat yang dinyatakan sebagai korban dan mengalami kerugian atau bahkan justru untung dengan adanya pengadaan tanah tersebut dapat terjadi di karenakan beberapa faktor, penyebab, antara lain :

1. Pemilik tanah dikatakan mendapatkan ganti untung ketika tanah yang terkena pengadaan tanah tersebut sebelumnya tidak diusahakan sebagaimana mestinya. Hal tersebut dikarenakan pada dasarnya tanah yang dimiliki oleh

<sup>1</sup> Pasal 1 angka 5 Kepres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

<sup>2</sup> Maria SW Sumarjono, Kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi, Kompas, Jakarta, 2007, hal 80

pemilik tanah bersifat netral, sehingga apabila terkena pengadaan tanah, maka tidak berpengaruh yang mengarah pada kerugian;

2. Hal yang mungkin terjadi sebaliknya adalah pengadaan tanah yang dianggap merugikan pemilik tanah, misalnya pemilik tanah yang setelah tanahnya digusur mengalami kesulitan untuk mencari sebidang tanah yang setara dengan sebelumnya. Hal lain yang dialami oleh pemilik tanah tersebut adalah kerugian sosial karena merasa kehilangan kehidupan sosial yang sebelum dilakukan pengadaan tanah di daerahnya baik-baik saja;
3. Tanah memiliki nilai historis oleh pemilik tanahnya. Hal tersebut dapat disebabkan dari asal perolehan bidang tanah yang dimiliki oleh pemilik bidang tanah. Misalnya, pemilik bidang tanah hanya memiliki satu-satunya bidang tanah tersebut dan diperoleh dari orang tuanya melalui proses waris. Kondisi-kondisi yang demikian merupakan bentuk kerugian yang akan dialami langsung oleh pemilik bidang tanah sebagai pihak yang terkena dampak dari pelaksanaan pengadaan tanah.<sup>3</sup> Kerugian non fisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa<sup>4</sup> Nilai kompesasi yang layak ini dapat dimaknai sebagai nilai pengganti yang harus seimbang atau lebih besar dari nilai kerugiannya, yang bentuknya bisa berupa pembayaran dan bisa pula berupa penukaran, yang realitasnya bisa berupa uang dan/atau benda yang mempunyai nilai yang minimal seimbang atau lebih.<sup>5</sup>

Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian adalah Musyawarah untuk menyepakati bentuk dan besarnya ganti kerugian dilaksanakan maksimal 30 hari kerja. Pengajuan keberatan hasil musyawarah kepada Pengadilan Negeri setempat paling lambat 14 hari kerja setelah musyawarah; keputusan pengadilan

---

<sup>3</sup> Monica Puspita dkk editor 2016 “Generasi muda reforma agraria, STPN Press, Yogyakarta hal 103

<sup>4</sup> *Ibid*

<sup>5</sup> Gunanegara dalam Monica Puspita dkk editor 2016 “Generasi muda reforma agraria, STPN Press, Yogyakarta hal 104

dalam waktu 30 hari kerja. Pihak yang keberatan atas putusan PN dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung paling lambat 14 hari kerja; keputusan MA dalam waktu 30 hari kerja. Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan atau nilai ganti kerugian, tidak mengajukan keberatan, karena hukum dianggap menerima bentuk dan atau besar ganti kerugian.

Musyawarah penetapan ganti kerugian, Setelah dilakukan penilaian, maka selanjutnya dilaksanakan musyawarah oleh Pelaksana Pengadaan tanah beserta instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak dalam jangka waktu 30 hari kerja. Musyawarah dilaksanakan untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian oleh penilai. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak.<sup>6</sup> Maria SW Sumarjono mengatakan, Persyaratan yang diperlukan untuk tercapainya musyawarah secara sukarela dan bebas adalah :

1. Ketersediaan informasi yang jelas dan menyeluruh tentang kegiatan tersebut;
2. Suasana yang kondusif untuk musyawarah;
3. Keterwakilan para pihak;
4. Kemampuan para pihak untuk melakukan negosiasi;

Apabila pihak yang berhak telah diundang secara patut tidak hadir dalam musyawarah, maka pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah. Dalam hal terdapat ketidaksepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lambat 14 hari kerja setelah musyawarah. Pengadilan Negeri dalam jangka waktu paling lama 30 hari kerja harus memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian sejak diterimanya pengajuan keberatan.

---

<sup>6</sup> Lihat pasal 37 UU No 2 Tahun 2012

Apabila pihak keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri maka dalam 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Mahkamah Agung dalam jangka waktu paling lama 30 hari kerja wajib memberikan putusan terhadap pengajuan kasasi tersebut. Pada hakikatnya pemberian ganti kerugian diberikan langsung kepada pihak yang berhak, namun dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti rugi berdasarkan hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung, maka ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat. Penitipan ganti kerugian dapat juga dilakukan terhadap pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan atau pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya atau objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di Pengadilan atau masih dipersengketakan kepemilikannya atau diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang atau sedang menjadi jaminan di bank.

Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri: 1) Ganti kerugian hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri/ Mahkamah Agung ditolak pihak yang berhak, 2) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya. Objek pengadaan tanah: 1) sedang menjadi obyek perkara di pengadilan, 2) masih dipersengketakan kepemilikannya, 3)diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang, 4)menjadi jaminan di bank. Setelah pemberian/penitipan ganti kerugian: 1) kepemilikan atau hak atas tanah dari Pihak yang Berhak hapus, 2 ) alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan, 3) tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Penitipan ganti kerugian adalah penyimpanan ganti kerugian berupa uang kepada pengadilan oleh instansi yang memerlukan tanah dalam hal pihak yang berhak menolak besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah penetapan penetapan ganti kerugian tetapi tidak mengajukan keberatan ke pengadilan, menolak putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, atau dalam

keadaan tertentu yang di tetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan.<sup>7</sup> Penitipan uang ganti kerugian dilakukan oleh pihak yang memerlukan tanah <sup>8</sup>,

Pemberian ganti kerugian, Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk : 1) Uang, 2) Tanah pengganti, 3) Permukiman kembali, 4) Kepemilikan saham, atau, 5) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak, Pemberian Ganti Kerugian a) Diberikan secara langsung kepada pihak yang berhak. b) Setelah menerima ganti kerugian, pihak yang berhak wajib: 1) Melakukan pelepasan hak, 2) Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan. Bukti yang diserahkan merupakan satu-satunya alat bukti yang syah menurut hukum dan tidak dapat diganggu-gugat; pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggungjawab atas kebenaran dan keabsahannya (pelanggaran dikenai sanksi pidana), 3)Tuntutan atas objek pengadaan tanah yang telah diserahkan, menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian.

Pemberian ganti kerugian dibuat dalam berita acara pemberian ganti kerugian yang dilampiri dengan daftar pihak yang berhak penerima ganti kerugian, bentuk dan besarnya ganti kerugian yang telah diberikan, daftar dan bukti pembayaran/kwitansi, dan berita acara pelepasan hak atas tanah atau penyerahan tanah. Pada saat pemberian ganti kerugian, pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Dalam hal pihak yang berhak membutuhkan ganti kerugian dalam keadaan mendesak, maka Pelaksana Pengadaan Tanah memprioritaskan pemberian ganti kerugian. Ganti kerugian dalam hal mendesak tersebut diberikan maksimal 25 persen dari perkiraan ganti kerugian yang didasarkan atas NJOP tahun

---

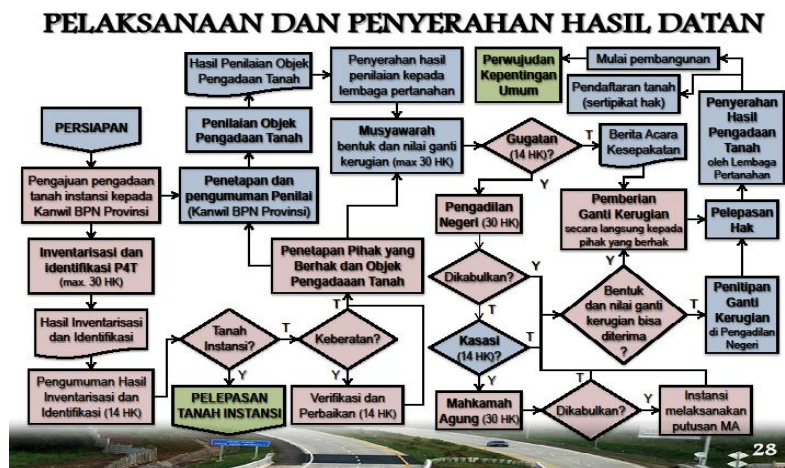
<sup>7</sup> Perma RI No 3 Tahun 2016, pasal 1 angka 10

<sup>8</sup> *Ibid.* pasal 24

sebelumnya yang telah ditetapkan oleh penilai atau nilai yang ditetapkan oleh putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap. Pemberian sisa ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak objek pengadaan tanah

Untuk Objek Pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai pemerintah pusat/daerah tidak diberikan ganti rugi, kecuali terdapat bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan atau objek pengadaan tanah merupakan tanah kas desa. Untuk objek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai oleh BUMN diberikan ganti kerugian. . Setelah Penetapan Lokasi, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi melalui lembaga pertanahan. Peralihan hak dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman Penetapan Lokasi

**Gambar3. Skema Pelaksanaan dan penyerahan hasil**



Sumber : Rakernas BPN RI, Jakarta, 2012

## **C. Alat dan Bahan, Metode, dan Tahapan Praktikum**

### **1. Alat dan Bahan**

- a. Undangan musyawarah (Undangan musyawarah bentuk ganti kerugian dengan daftar hadir)
- b. BA kesepakatan bentuk ganti kerugian
- c. Validasi pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang (surat dari ketua pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah).
- d. Undangan pembayaran ganti kerugian kepada yang berhak dengan daftar hadir.
- e. BA ganti kerugian dalam bentuk uang
- f. BA pelepasan hak
- g. Undangan untuk pelepasan hak yang masih bersengketa
- h. Surat keterangan untuk obyek yang masih bersengketa (dari ketua pengadaan tanah.
- i. Konsyikasi yang menjalankan adalah instansi yang memerlukan tanah (lihat Peraturan Mahkamah Agung no 3 Tahun 2016)
- j. BA penawaran Konsyikasi dari pengadilan
- k. Penetapan konsyikasi dari pengadilan
- l. Berita Acara pelepasan hak dari yang bersengketa.

### **2. Metode**

Dalam praktikum acara IV ini metode yang dipakai adalah mereview naskah dan FGD

### **3. Tahapan Praktikum**

- a. Pemberitahuan dan Musyawarah Besar dan Bentuk Ganti Kerugian
  - 1) Hasil penilaian ganti kerugian diserahkan oleh Penilai kepada Ketua Pelaksana dengan Berita Acara
  - 2) Pelaksana Pengadaan tanah akan menyampaikan besarnya ganti kerugian kepada Pihak yang berhak.

- 3) Hasil Musyawarah bentuk dan besarnya ganti kerugian, sepakat atau tidak sepakat akan dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan
  - 4) Pihak yang berhak yang belum sepakat dalam waktu 14 (empat belas) hari dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri.
- b. Validasi
- 1) Hasil musyawarah bentuk dan besarnya ganti rugi akan diolah, sehingga akan diketahui berapa yang minta ganti kerugian berbentuk uang, tanah pengganti atau permukiman kembali serta besarnya nilai ganti kerugian
  - 2) Dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak surat Validasi, Instansi yang memerlukan tanah diharapkan sudah dapat menyiapkan dana untuk pembayaran ganti kerugian
- c. Pembayaran Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak Atas Tanah
- 1) Naskah Berita Acara Pelepasan Hak dan kuitansi disiapkan oleh Sekretariat Pelaksana Pengadaan Tanah
  - 2) Pembayaran ganti rugi dengan melibatkan Instansi yang memerlukan tanah dan pihak Perbankan
- d. Teknis Pembayaran Ganti Kerugian
- Pada pembayaran ganti kerugian disiapkan beberapa meja yaitu :
- 1) Meja 1 : Daftar Hadir
  - 2) Meja 2 : Pemeriksaan kelengkapan dokumen
  - 3) Meja 3 : Penandatanganan Pelepasan Hak
  - 4) Meja 4 : Penyerahan Asli Dokumen
  - 5) Meja 5 : Penandatanganan Kuitansi
  - 6) Meja 6 : Administrasi keuangan/Perbankan
- e. Penitipan Uang ganti kerugian ke Pengadilan



## **D. Hasil dan Pembahasan**

### **1. Hasil**

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pada tahapan pelaksanaan ini musyawarah , pemberian ganti kerugian, penitipan uang ganti rugi ke pengadilan

- a. Laporan tekstual berisi tentang deskripsi pelaksanaan praktikum sesuai dengan format laporan praktikum yang telah ditentukan (lihat lampiran)
- b. Dalam bagian hasil praktikum hendaknya disajikan proses jalannya musyawarah.
- c. Dalam bagian Pembahasan agar dapat disampaikan pembahasan mengenai proses ganti kerugian dan tata cara penitipan ganti kerugian ke pengadilan negeri
- d. Hasil praktikum yang berupa dokumen tahapan musyawarah, proses pemberian ganti kerugian dan penitipan ganti kerugian ke pengadilan negeri.
- e. Laporan praktikum dikerjakan dan dikumpulkan secara berkelompok dan di presentasikan.

### **2. Pembahasan**

- a. Bagaimana tahapan proses musyawarah bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ?
- b. Bagaimana proses pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ?
- c. Bagaimana proses penitipan ganti kerugian ke pengadilan negeri ?

## **E. Lampiran**