

PEMBERIAN GANTI RUGI KEPADA PEMILIK TANAH  
ATAS PENGGUNAAN TANAH PERSEORANGAN TANPA  
PEMBEBASAN OLEH PEMERINTAH\*

Putu Apriliani Kumalasari\*\*  
I Ketut Sudiarta\*\*\*  
Bagian Hukum Perdata  
Fakultas Hukum Universitas Udayana

**ABSTRACT**

*An objectives of national agrarians law are in line with an objectives of the '45 Constitution Republic of Indonesia as a legal basis for a establishment off the UUPA itself, namely 'protecting the entire Indonesian nation, advance publicly welfare, educate the nations lifes, and participate in carry out the world ordered based on freddom, eternall peaces and justice socials". On the basis of this matter, in the National Basic Agrarian Basic Regulations, namely Law Number 5 Year 1960, 3 main objectives are to be achieved. From this goal it can be seen that the UUPA is a tool to achieve prosperity and happiness and justice for all the people of Indonesia. Prior to the existence of definite rules governing agrarian affairs, many conflicts regarding agrarian affairs took place mainly in the peasants. One of the conflicts that occurred was between the State and the community regarding the land tenure rights in the name of the public interest which then had implications for individual ownership rights which then resulted in social inequalities that occurred in the community which were contrary to the national objectives of the UUPA advance public welfare and social justice. Discover how the concepts and forms of land tenure and land control of the State are one of the objectives of making this journal. The method used is a normative method to find out how the applicable rules govern how the procedure for the use of private land by the State for a public interest. This research takes more into the applicable regulations and some of the literature that is considered to be related to agrarian conflict is discussed in this study.*

**Keywords:** *Agrarian Conflict, Legal Certainty, State Land Tenure Rights, Individual Land Ownership Rights*

---

\* Makalah dengan judul “kepastian Pemberian Ganti Rugi Kepada Pemilik Atas Tanah Selaku Penggugat Pemerintah Atas Perbuatan Melawan Hukum” ini dibuat diluar dari ringkasan skripsi.

\*\* Mahasiswa bagian hukum perdata program studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, Bali, e-mail: [ayuapriliani99@gmail.com](mailto:ayuapriliani99@gmail.com).

\*\*\* Penulis kedua dalam makalah ini adalah I Ketut Sudiarta, S.H., M.H., selaku dosen di Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail: [sudiartafl@unud.ac.id](mailto:sudiartafl@unud.ac.id)

## ABSTRAK

Tujuan hukum agraria nasional sejalan dengan tujuan dari UUD NKRI Tahun 1945 selaku pondasi hukum pembentukan dari UUPA itu sendiri, yakni “melindungi segenap bangsa Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, lagi serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”. Berdasarkan prihal tersebut maka pada Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria National, yaitu UU Nomor 5 Tahun 1960 dirumuskan 3 tujuan utama yang mana ingin dicapai. Dari tujuan tersebut dapat dilihat bahwa UUPA digunakan menjadi suatu hal hendak mencapai kemaslahatan serta kemujuran juga keadilan untuk seluruh bangsa Indonesia. Sebelum adanya aturan-aturan pasti yang mengatur mengenai agraria, banyak terjadi konflik mengenai agraria terjadi. Satu dari beberapa konflik yang sering terjadi adalah antara Negara dengan masyarakat mengenai hak penguasaan tanah oleh Negara yang mengatasnamakan kepentingan umum yang kemudian berimplikasi pada hak penguasaan milik perseorangan yang kemudian berakibat pada kesenjangan sosial yang terjadi di masyarakat yang justru berkebalikan dengan tujuan nasional dari UUPA yaitu salah satunya mengedepankan kemaslahatan semua lagi kesamarataan hidupan sosial. Menemukan apa dasar hukum penguasaan tanah serta bermacam bentuk dari kepemilikan tanah dan kepemilikan tanah dari negara merupakan salah satu tujuan dari pembuatan jurnal ini. Adapun metode yang digunakan adalah metode normatif untuk mencari apa dasar hukum yang berlaku mengatur mengenai bagaimana prosedur yang berimplikasi pada kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah perseorangan yang diguynakan oleh negara untuk kepentingan umum. Penelitian ini lebih banyak mengambil ke dalam peraturan yang berlaku lagi beberapa literatur yang dianggap berkaitan dengan konflik agraria yang dibahas dalam penelitian ini.

**Kata Kunci : Konflik Agraria, Kepastian Hukum, Kepemilikan Tanah Bagi Negara, Hak Penguasaan Tanah Milik Perseorangan**

## I. PENDAHULUAN

### 1.1 LATAR BELAKANG

Hak kepemilikan tanah terdiri dari serangkaian hal yang harus dilakukan, tidak boleh dilakukan dan yang memang merupakan

kewenangan untuk dilakukan oleh pemilik yang merupakan warganegara yang memiliki hak atas tanah tersebut pada tanah yang dimiliki serta diwakilinya. Kepemilikan tanah memiliki makna berbeda yang mana akan dianggap sebagai lembaga hukum bila tidak berhubungan dengan tanah tertentu ataupun tanah yang sudah diwakil oleh perseorangan. Bahasa lain kepemilikan tanah yakni suatu hubungan kaidah eksak/*subyektive rechts* bila sudah dihubungkan dengan tanah yang tertentu yang telah memiliki subjek sebagai pemiliknya<sup>4</sup>.

Salah satu norma dasar dari pengambilalihan tanah oleh Negara yakni bahwasannya "*no private property shall be taken for public use without just and fair compensation*", sehingga dalam suatu proses atau tata cara pemindahan tanah tersebut seharusnya disesuaikan dengan norma-norma keadilan sehingga tak membuat pemilik asal merasa dirugikan.

Kepastian hukum perihal hak atas tanah pun sudah diatur di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Dalam regulasi tersebut telah jelas ditentukan mengenai sertifikat yang dapat menjadi bukti kepemilikan dengan pembuktian yang kuat dan sempurna. Maka dengan itu sengketa mengenai hak milik tanah tidak seharusnya menjadi sering terjadi.

Akan tetapi di dalam pasal 18 UU Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terdapat keaburan norma yang dapat memicu untuk selalu terjadinya konflik yang membuat pihak dari pemerintah merasa hal tersebut akan tidak menjadi suatu masalah apabila tidak diikuti sesuai peraturan.

Kekaburan itu dapat dilihat pada pasal tersebut dinyatakan bahwa pencabutan hak-hak atas tanah untuk kepentingan negara yang mungkin akan terjadi dilakukan dengan memberikan ganti rugi kepada

---

<sup>4</sup> H.M. Arba, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm 82.

pemilik asal dengan taat cara yang telah diatur oleh undnag-undang. Namun, di dalam undnag-undnag tersebut tidak ditemukan adanya pengaturan yang lebih jelas mengenai ganti kerugian atas tanah yang dicabut hak-hak kepemilikannya menjadi milik negara dan untuk kepentingan umum. Maka itu banyak terjadi pencabutan hak atas tanah milik perorangan oleh pemerintah tanpa adanya pemberian ganti rugi yang seharusnya kepada pemilik asal yang tentunya menyebabkan kerugian bagi pemilik asal baik kerugian materiil maupun immateriil.

Salah satu kasus mengenai penguasaan tanah milik perorangan oleh negara tanpa pembebasan tanah dan pemberian ganti kerugian yang merugikan pemilik asal adalah kasus yang pernah terjadi di Sorong mengenai perluasan lahan tanpa pembebasan tanah milik perorangan yang tentunya menimbulkan kerugian yang berakhir dengan adanya gugatan dari pemilik tanah asal tersebut kepada pemerintah karena merasa haknya telah dilanggar dan merasa dirugikan. Hal seperti inilah yang dikhawatirkan dengan adanya kekaburan norma yang terdapat di dalam peraturan UUPA tersebut. Banyak pemerintah yang tidak mengidnahkan adanya aturan tersebut, terlebih lagi tidak adanya pengaturan lebih lanjut mengenai prosedur dan berapa jumlah ganti kerugian yang didapat dengan adanya pencabutan tanah tersebut seperti yang telah diungkapkan di dalam pasal 18 UUPA tersebut.

## **1.2 RUMUSAN MASALAH**

Bersendikan latar belakang tersebut, dalil permasalahan yang sanggup diangkat didalam penulisan jurnal ini adalah :

1. Bagaimanakah pengaturan rangkaian prosedur/alur dari pemberian ganti rugi kepada pemilik tanah yang tanahnya digunakan untuk kepentingan umum oleh pemerintah tanpa pembebasan tanah?

2. Bagaimanakah upaya pemerintah dalam menanggulangi permasalahan ini agar masyarakat mendapatkan kepastian hukum mengenai tanahnya yang digunakan oleh pemerintah tanpa pembebasan tanah?

### **1.3 TUJUAN**

Tujuan dari penyusunan jurnal ini adalah mencari dasar hukum untuk dapat menyelesaikan sengketa yang telah dilayangkan gugatan oleh masyarakat terhadap perampasan lahan yang dilakukan oleh pemerintah terhadap lahan milik warga tanpa adanya pembebasan tanah untuk kepentingan umum dan ganti rugi terhadap pemilik lahan yang menyebabkan pemilik lahan merasakan kerugian.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1 METODE PENELITIAN**

Model pengkajian yang dibuat dalam penulisan ini yakni model pengkajian normatif. Penelitian normatif pembedahan UU ini dilakukan, juga dikarenakan judul lagi tema yang diangkat lebih menjurus kepada pencarian fakta lagi pembedahan literatur hendak memecahkan permasalahan yang ditemukan. Maka dari itu, pendekatan penelitian yang digunakan adalah Pendekatan Perundang-undangan (*The Statute Approach*) dengan sumber bahan hukum berasal dari UU Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 2 Tahun 2012 mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Hendak Kepentingan Umum lagi dalam serta beberapa situs di internet yang dapat dipercayai memberikan info yang akurat lagi tepat.

### **2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **2.2.1 Hak Menguasai dari Negara**

Pada mulanya persepsi hak menguasai dari Negara ini berdasarkan persepsi hukum adat, dimana dalam pandangan hukum adat dinyatakan

hal-hal yang bersifat publik lebih didahulukan daripada hal-hal yang bersifat private, hal ini bergantung dengan konsep perlindungan kepentingan publik atau kepentingan komunal. Dengan konsep ini maka segala benda yang penting hendak kepentingan umum seperti air, udara, tanah, sumber daya alam lainnya lagi ilmu pengetahuan harus dimiliki bersama atau dikuasai bersama dengan masyarakat.

Konsep hukum hak menguasai dari negara ini tertuang dalam ketentuan Artikel 2 UUPA, yang menentukan sebagai berikut:

- Hak menguasai dari Negara yang dimaksud dalam butir (1) Artikel ini memberi otoritas untuk melakukan pengaturan dan melaksanakan peruntukan pengadaan lahan untuk pembangunan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara manusia dengan bumi hingga ruang angkasa
- Otoritas yang berdasar pada hak menguasai Negara tersebut pada butir (2) Artikel ini, digunakan untuk mencapai semaksimalnya kemakmuran rakyat, dalam arti kedaulatan, kesejahteraan, dan kebebasan dalam masyarakat dan Negara hukum Republik Indonesia yang bebas, berdaulat, adil, dan makmur.

Singkatnya menurut UUPA kekuasaan Negara atas tanah adalah sebatas untuk mengelola tanah bukan untuk menguasai tanah.

Menurut Notonagoro, konsepsi hubungan langsung antara Negara dan tanah itu dapat dibedakan menjadi 3 macam yaitu :

a. Negara sebagai subyek, yang kita persamakan dengan perseorangan, sehingga dengan demikian hubungan Negara dengan tanah itu mempunyai sifat *privatrechtelijk*. Hak Negara atas tanah sama dengan perseorangan atas tanah.

b. Negara sebagai subyek diberi kedudukan tidak sebagai perseorangan tetapi sebagai Negara, jadi sebagai badan kenegaraan sebagai badan *publiekrechtelijk*.

c. Hubungan antara Negara langsung dengan tanah ini sebagai subyek perseorangan dan tidak didalam kedudukannya sebagai Negara yang menjadi personifikasi dari rakyat seluruhnya, sehingga dalam konsepsi ini Negara tidak terlepas dari rakyat, Negara hanya sebagai pendiri menjadi pendukung dari kesatuan 2 rakyat ( Notonagoro,1984 : 100)

Otoritas Negara dibidang pertanahan merupakan pengalihan tanggungjawab Bangsa. Otoritas tersebut bersifat public belaka. Otoritas Negara yang disebut dalam artikel 2 tersebut adalah meliputi otoritas legislatif, eksekutif lagi yudikatif.

Namun, otoritas yang diberikan tersebut dalam perlakuannya selalu disalahgunakan oleh Pemerintah. Pembangunan yang melibatkan hak menguasai tanah perorangan diambil alih lagi dihaki oleh Pemerintah tanpa ijin bahkan sepengetahuan pemegang yang sah dari pemilik tanah tersebut<sup>5</sup>.

### **2.2.2 Sengketa Pengadaan Tanah Milik Perseorangan Untuk Kepentingan Umum Tanpa Pembebasan Tanah Oleh Pemerintah**

Dalam Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 mengenai petunjuk teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan menyatakan bahwasannya perkara ialah ketidaksamaan nilai, kemauan, opini lagi atau persepsi antara orang perorangan lagi atau pranata kaidah (private atau public) mengenai status mengahaki lagi atau status kedaulatan lagi atau status pengaplikasian atau pendayagunaan atas bidnag tanah khusus oleh pihak eksklusif, atau status ikhtisar TUN

---

<sup>5</sup> Langgeroni, R. (2015). Peselakuan Pengadaan Tanah Hak Milik Perorangan Oleh Pemerintah Daerah Hendak Kepentingan Umum. *LEX ET SOCIETATIS*, 3(6).

menyangkut penguasaan, kepunyaan, lagi pengaplikasian atau pendayagunaan atas bidang tanah tertentu<sup>6</sup>.

Seperti pada salah satu kasus yang terjadi di Kota Sorong dengan putusan akhir PN Sorong prahara gugatan register Nomor 74/PDT.G/2012/PN.SRG yang mana seorang warga memiliki sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik beratasnamakan warga tersebut yang masuk kedalam ranah sengketa pertanahan. Pemerintah daerah Kota Sorong ingin melakukan pembebasan tanah hendak perluasan wilayah Bandar Udara Domine Eduard Osok (Bandara DEO), maka tanpa seijin dari pemilik tanah, pemerintah daerah menggusur warga yang terkena dampak dari perluasan bandara tersebut ke wilayah tanah hak milik dari warga yang memiliki sertifikat tersebut. Pemerintah beralih ini adalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 khususnya Pasal 1 ayat 2 disebutkan bahwa Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Sedangkan yang dimaksud dengan kepentingan umum menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Terkait dengan hal ini Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 khususnya dalam Pasal 1 Ayat 6 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat<sup>7</sup>. Namun, pemilikan lahan tanpa ijin ini dirasakan sangat tidak adil bagi pemilik tanah yang sah yang menyebabkan kerugian materiil maupun immateriil.

---

<sup>6</sup> Dr. Nia Kurniati, 2016, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori lagi Praktek*, PT Refika Aditama, Bandung, h.160.

<sup>7</sup> Lasut, R. F. (2013). Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi Atas Tanah Menurut UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *LEX ET SOCIETATIS*, 1(4).



Masyarakat yang bersangkutan selaku pemilik tanah tersebut melayangkan gugatan kepada pemerintah daerah Kota Sorong karena merasa dirugikan atas perbuatan pemerintah yang melakukan pembebasan tanah serta penggusuran tanpa ada adanya prosedur untuk melakukan perjanjian ganti rugi ataupun ijin dari pihak yang memiliki tanah secara sah dengan sertifikat tersebut. Pihak pemerintah pun tidak menggubris permohonan atau teguran dari warga pemilik tanah yang ditempati selaku tempat tinggal warga gusuran atas perintah dari Pemerintah Daerah Kota mengingat tanah tersebut telah ditempati selama 12 Tahun lamanya yang tentunya menyebabkan kerugian materiil lagi inmateriil dari pemilik tanah yang asli.

Tanah milik perseorangan yang selalu dikuasai oleh pemerintah tanpa mengikuti peraturan yang ada berdalih bahwa pembangunan yang dilakukan adalah hendak pembangunan saran lagi prasarana yang akan menimbulkan keadilan lagi kemanfaatan bagi masyarakat. Faksi penguasa lebih menomorsatukan para eksekutor usaha sebab hanya ingin mencapai keuntungan materi yang besar demi kemakmuran pribadi tanpa melirik penderitaan dan permasalahan yang timbul dalam masyarakat<sup>8</sup>.

### **2.2.3. Prosedur/Alur Pemberian Ganti Rugi bagi Masyarakat yang Dirugikan.**

Tanah yang diperlukan dan diinginkan untuk dilakukannya pencabutan hak atas tanah dan pembebasan tanah yang digadang-gadang untuk keperluan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah, maka dalam hal ini diperlukan jaminan, baik bagi pihak warga negara maupun bagi pihak pemerintah. Dalam hal mengisi pembangunan berkelanjutan ini, maka pemerintah memerlukan tanah sehingga untuk mendapatkan tanah itu pemerintah mau tidak mau harus mengadakan pencabutan hak

---

<sup>8</sup> Langgeroni, R. (2015). Peselakuan Pengadaan Tanah Hak Milik Perorangan Oleh Pemerintah Daerah Hendak Kepentingan Umum. *LEX ET SOCIETATIS*, 3(6).

atas tanah lagi pembebasan hak atas tanah bagi rakyat yang memiliki tanah tersebut, agar tanah tersebut menjadi milik pemerintah dan dapat digunakan hendak pembangunan lagi demi kepentingan umum.

Ganti rugi adalah penggantian berupa uang atau barang lain kepada seseorang yang merasa dirugikan karena harta miliknya diambil dan dipakai untuk kepentingan orang banyak. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi: a. tanah; b. ruang atas tanah dan bawah tanah; c. bangunan; d. tanaman; e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Setelah penetapan lokasi untuk kepentingan umum, Pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan beralihnya hak dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi. Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara. Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian. Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

Pasal 36 Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk: a. uang; b.

tanah pengganti; c. permukiman kembali; d. kepemilikan saham; atau e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak<sup>9</sup>.

Pengaturan mengenai regulasi proses bagaimana alur untuk mendapatkan ganti rugi tidak dijelaskan secara eksplisit di dalam undang-undang, tetapi dapat disimpulkan dari isi pasal tersebut bahwa harus melalui instansi tim penilai.

#### **2.2.4. Upaya Pemerintah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Bagi pemilik Tanah yang Tanahnya Digunakan Oleh Pemerintah**

Dalam perihal mengenai pembebasan tanah ini terdapat dua keperluan yang setara juga sejalan yaitu keperluan pemilik atas tanahnya yang tentu mendambakan sejumlah ganti rugi dari keperluan penguasa tetapi dilain pihak penguasa melanjutkan pengembangan. Dengan berlainnya dua keperluan tersebut, maka segala prahara mengenai tanah semakin dilematis yang mana dalam perihal ini tentu menghendaki penguraian prahara pertanahan yang harus didasarkan kepada kedua keperluan yang berbeda itu<sup>10</sup>.

Pemilik dari tanah berhak mendapatkan perlindungan hukum atas tanah yang dimiliki tetapi diambilalih oleh pemerintah daerah yang mengatasnamakan hendak pembangunan kepentingan umum. Jika dilihat menurut artikel 32 butir (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Mengenai Pendaftaran Tanah menyatakan bahwasannya sertifikat ialah tanda bukti kelayakan yang berlaku selaku alat validasi yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang berlaku di dalamnya dan salah satu orientasi pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam artikel 3 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik hak atau subjek dari hukum ini atas suatu bidang tanah, satuan

---

<sup>9</sup> Subekti, R. (2016). Kebijakan Pemberian ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2), 376-394.

<sup>10</sup> Herlinda, E. (2004). Perayang Pemerintah Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan.

rumah susun dan hak lainnya yang terdaftar, prihal ini agar mudah dapat menunjukkan kepada pemerintah atau pihak yang ingin mengambil tanah bahwa dirinya selaku pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah<sup>11</sup>.

Pembebasan tanah itu sendiri hanya akan dapat dilakukan jika beradsar dari persetujuan pihak pemegang hak, hal itu baik mengenai besar lagi bentuk ganti rugi yang akan diterima atas tanahnya yang dilepas. Jadi perbuatan ini haruslah didasarkan kesukarelaan si pemegang hak.

Ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Mengenai Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum lagi perlindungan hukum. Perbuatan dari Pemerintah yang mengambil hak atas tanah individu tanpa pembebasan tanah tersebut dikualifikasikan kedalam perbuatan melawan hukum juga karena melihat dari pertimbangan artikel 1365 *Burgerlijk Wetboek jo. Yurisprudensi Arrest 31 Januari 1919* meliputi:

- a. Perbuatan itu melanggar hak subjektif orang lain (*dat of inbreuk maakt of een anders recht*)
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum Pembuat/Tergugat (*instrijd is met des daders recht*)
- c. Bertentangan dengan kesusilaan (*hetzij tegen de goede zeden*)

---

<sup>11</sup> IGA Dwi Satya Permana. (2014). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Selaku Bukti Kepemilikan Bilagig Tanah. *Kerha Semaya*, 2(5).

- d. Bertentangan dengan kehormatan yang patut dalam lalu lintas pergaulan masyarakat, baik mengenai penghormatan terhadap diri sendiri maupun barang orang lain<sup>12</sup>.

Pendaftaran tanah yang diperbuat oleh pemilik sah tanah adalah hendak mendapatkan, kepastian hukum dan perlindungan hukum yang meliputi kepastian subjek dan kepastian objek. Dimana kepastian subjek prihal mengenai siapa yang berhak penguasaan atas tanah, yang mana dalam kasus ini yang memiliki hak penguasaan adalah warga yang memiliki sertifikat sah tersebut. Dan kepastian objek adalah mengenai letak tanah yang diakuasi, yang mana dalam kasus ini sertifikat yang dimiliki oleh warga adalah telah menunjukkan dengan jelas penguasaan atas tanah yang ditempati tanpa ijin oleh Pemerintah tersebut. Yanis Maladi menyatakan bahwasannya orientasi pendaftaran tanah selain hendak kepentingan lalu lintas sosial ekonomi juga hendak memberikan jaminan kepastian hukum yang bersifat *rechts kadaster*, kepastian hak seseorang, maupun untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik. Rakyat selaku pemilik berhak mendapatkan perlindungan lagi kepastian hukum atas kasus yang terjadi ini, mengingat Negara kita Indonesia menganut stelsel negatif dimana kekuatan alat bukti adalah kekuatan yang sempurna. Sertifikat tanah adalah salah satu alat bukti yang sempurna dimana saat persilagitan tidak diperlukan lagi bukti lain sehingga kekuatan dari sertifikat tersebut adalah mutlak.

Apabila para pemilik tanah menafikkan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang telah ditetapkan, maka gubernur, bupati/walikota atau Mendagri, memiliki dua pilihan, yaitu mengembalikan tanah yang sudah

---

<sup>12</sup> Hery Shietra, S.H., 2016, "Pemerintah Menempati Lahan Tanpa Pembebasan Tanah Adalah Perbuatan Melawan Hukum", URL : <https://www.hukum-hukum.com>, diakses tanggal 4 Desember 2018

dikuasai dalam keadaan semula kepada para pemiliknya atau mengajukan usul pembatalan hak kepada Presiden<sup>13</sup>.

Menurut Pasal 18 UUPA dasar dari pencabutan atau penggunaan dari tanah hak milik perseorangan adalah UU Nomor 2 Tahun 2012 mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan dalam Perpres Nomor 71 Tahun 2012 mengenai Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Negara. Jika pemberian ijin dari pemilik sah tanah telah diterima oleh Pemerintah, saat itu barulah pemerintah melakukan perencanaan, persiapan, pelaksanaan lagi penyerahan hasil. Pemilik asal dari tanah dapat memilih macam ganti rugi yang ingin didapatkan dari pemerintah selaku ganti dari tanah hak miliknya yang telah dicabut oleh pemerintah untuk kepentingan umum<sup>14</sup>.

### III. PENUTUP

#### 3.1 KESIMPULAN

1. Pengaturan mengenai prosedur/alur pemberian ganti rugi terhadap pemilik tanah yang tanahnya digunakan untuk kepentingan umum tidak diatur secara tersurat di dalam UUPA maupun di dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum akan tetapi pemberian ganti rugi jika disimpulkan dari Pasal 36 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 harus melalui tim penilai dimana kemudian tim penilai yang akan menentukan bentuk dan besaran ganti rugi serta alur untuk mendapatkan ganti rugi dari tanah yang digunakan. Besaran nilai ganti rugi yang di dapatkan berdasarkan

---

<sup>13</sup> Sufriadi, Y. (2011). Penyebab Sengketa Pengadaan Tanah hendak Kepentingan Umum (Studi Kasus Sengketa Pengadaan Tanah hendak Kepentingan Umum di Bengkulu). *Jurnal Fakultas Hukum UII*, 18(1), 42-62.

<sup>14</sup> Amelia Febrina Merry Bogia (2013). Implikasi Hak Menguasai Negara Terhadap Hak Milik Perorangan Selaku Politik Agraria Dalam Penyelenggaraan Atas Tanah. *Kertha Negara*, 1(5).

hasil penilaian dari penilai yang kemudian dijadikan dasar untuk musyawarah penentuan nilai ganti rugi yang akan diberikan.

2. Kepastian hukum untuk pemilik tanah yang tanahnya digunakan tanpa adanya pembebasan tanah adalah berdasarkan sertifikat tanah sah yang dimiliki oleh pemilik tanah. Dimana pemilik tanah harus telah mendaftarkan sertifikat tanahnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Mengenai Pendaftaran Tanah yang memaklumkan bahwasannya sertifikat adalah tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang berlaku di internnya. Sertifikat ini digunakan sebagai tanda bukti bahwa pemilik tanah akan mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah yang dimiliki dengan pemberian ganti kerugian sesuai yang ditentukan oleh tim penilai.

### **3.2 SARAN**

Pengaturan mengenai regulasi proses bagaimana alur untuk mendapatkan ganti rugi seharusnya lebih disebutkan dan diatur secara jelas di dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum agar kasus mengenai penggunaan tanah milik perseorangan tanpa adanya pembebasan tanah oleh pemerintah tidak terjadi secara terus menerus. Kasus seperti ini sering terjadi dikarenakan tidak jelasnya mengenai alur bagaimana seharusnya proses pembebasan tanah tersebut hingga pemilik tanah mendapatkan ganti ruginya. Meskipun jenis-jenis ganti ruginya telah diatur di dalam Undang-undang tetapi alur pelaksanaannya tidak disebutkan dengan jelas, hal ini akan menimbulkan kerancuan yang berujung pada kesewenang-wenangan pemerintah untuk menggunakan

tanah milik perorangan tanpa melalui proses pembebasan tanah dan pemberian ganti rugi.

Pemerintah juga khususnya pemerintah daerah harus lebih gencar untuk memberikan sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran atas kepemilikan tanah agar pemilik tanah itu sendiri terjamin dan pasti mendapatkan perlindungan hukum serta pengakuan resmi atas kepemilikan tanah, sehingga jika sampai terjadi kasus seperti ini, pemilik tanah bisa dengan mudah untuk mendapatkan haknya berupa ganti rugi dari pemerintah atas penggunaan tanah milik pribadi untuk pembangunan kepentingan umum.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU :

- H.M. Arba. 2017. *"Hukum Agraria Indonesia. Sinar Grafika"*. Jakarta.
- Kurniati, Nia. 2016. *"Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori lagi Praktek"*. PT Refika Aditama. Bandung.

### JURNAL :

- Amelia Febrina Merry Bogia (2013). Implikasi Hak Menguasai Negara Terhadap Hak Milik Perorangan Selaku Politik Agraria Dalam Penyelenggaraan Atas Tanah. *Kertha Negara*, 1(5).
- Hery Shietra, S.H., 2016, "Pemerintah Menempati Lahan Tanpa Pembebasan Tanah Adalah Perbuatan Melawan Hukum", URL: <https://www.hukum-hukum.com>, diakses tanggal 4 Desember 2018
- Herlinda, E. (2004). Perayang Pemerintah Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan.
- Langgeroni, R. (2015). Peselakuan Pengadaan Tanah Hak Milik Perorangan Oleh Pemerintah Daerah Hendak Kepentingan Umum. *LEX ET SOCIETATIS*, 3(6).
- Lasut, R. F. (2013). Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi Atas Tanah Menurut UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *LEX ET SOCIETATIS*, 1(4).
- IGA Dwi Satya Permana. (2014). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Selaku Bukti Kepemilikan Bilagig Tanah. *Kerha Semaya*, 2(5).
- Subekti, R. (2016). Kebijakan Pemberian ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2), 376-394.
- Sufriadi, Y. (2011). Penyebab Sengketa Pengadaan Tanah hendak Kepentingan Umum (Studi Kasus Sengketa Pengadaan Tanah hendak Kepentingan Umum di Bengkulu). *Jurnal Fakultas Hukum III*, 18(1), 42-62.

### PERUNDANG-UNDANGAN :

- Undang - Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, Lembaran Negara Tahun 2006 Nomor 14

Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-  
Pokok Agraria

Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi  
Pembangunan Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah