

# KEJAKSAAN AGUNG REPUBLIK INDONESIA JAKARTA

---

Nomor : B- 158 /G/Gs.2/04/2016  
Sifat : Segera.  
Lampiran : -  
Perihal : Penanganan Permasalahan  
Pengadaan Tanah Bagi  
Pembangunan Untuk Kepentingan  
Umum Berdasarkan Undang-  
Undang Nomor : 2 Tahun 2012  
Tentang Pengadaan Tanah Bagi  
Pembangunan Untuk Kepentingan  
Umum, Dalam Rangka Pelaksanaan  
Peraturan Jaksa Agung Republik  
Indonesia Nomor : Per-  
025/A/JA/11/2015 Tentang  
Petunjuk Pelaksanaan Penegakan  
Hukum, Bantuan Hukum,  
Pertimbangan Hukum, Tindakan  
Hukum Lain Dan Pelayanan  
Hukum Di Bidang Perdata Dan  
Tata Usaha Negara.

Jakarta, 07 April 2016

KEPADA YTH :

1. PARA KEPALA KEJAKSAAN TINGGI;
2. PARA KEPALA KEJAKSAAN NEGERI;
3. PARA KEPALA CABANG KEJAKSAAN NEGERI.

Di -

SELURUH INDONESIA

Sehubungan dengan telah efektif berlakunya Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tanggal 1 Januari 2016, berkaitan dengan tugas dan fungsi perdata dan tata usaha negara dalam hal pelaksanaan pemberian Penegakan Hukum, Bantuan Hukum, Pertimbangan Hukum, Tindakan Hukum Lain dan Pelayanan Hukum, untuk itu agar para Jaksa Pengacara Negara memperhatikan petunjuk teknis sebagai berikut :

**A. Latar Belakang Berlaku Efektif Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.**

Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut UU No. 2 Tahun 2012) telah diundangkan dalam Lembaran Negara (LN) pada tanggal 14 Januari 2012, dengan demikian terhitung sejak tanggal 14 Januari 2012 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengacu pada UU No. 2 Tahun 2012.

Pada umumnya dalam suatu peraturan perundang-undangan diatur perihal Peraturan Peralihan yang memuat penyesuaian pengaturan tindakan hukum atau hubungan hukum yang sudah ada berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang lama terhadap Peraturan Perundang-undangan yang baru, yang bertujuan untuk :

1. Menghindari terjadinya kekosongan hukum;
2. Menjamin Kepastian Hukum;
3. Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Terkena Dampak Perubahan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan; Dan
4. Mengatur hal-hal yang bersifat transisional atau bersifat sementara.

Peraturan Peralihan sebagaimana dimaksud di atas juga ditemukan dalam peraturan perundang-undangan tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana tercantum dalam Pasal 58 UU RI No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 123 Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 123 A Perpres No. 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 123 B Perpres No. 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagai berikut:

Pasal 58 UU No. 2 Tahun 2012 :

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku:

- a. Proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Undang-Undang ini diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Undang-Undang ini;
- b. Sisa tanah yang belum selesai pengadaannya dalam proses Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf a, pengadaannya diselesaikan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini; dan
- c. Peraturan perundang-undangan mengenai tata cara Pengadaan Tanah dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan yang baru berdasarkan ketentuan Undang-Undang ini.

Pasal 123 Perpres No. 71 Tahun 2012:

- (1) Pada saat Peraturan Presiden ini mulai berlaku, proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Presiden ini diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Peraturan Presiden ini.
- (2) Proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Pengadaan Tanah yang telah dituangkan dalam dokumen perencanaan sampai dengan terlaksananya pelepasan hak dan/ atau ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.
- (3) Proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselesaikan paling lama sampai dengan 31 Desember 2014.
- (4) Dalam hal proses pengadaan tanah masih terdapat sisa tanah yang belum selesai sampai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pengadaannya diselesaikan berdasarkan tahapan sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden ini.

Pasal 123 A Perpres No. 99 Tahun 2014:

- (1) Proses pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (3) yang belum selesai sampai dengan tanggal 31 Desember 2014 tetapi telah mencapai 75% dari luas kebutuhan tanah, dapat diperpanjang proses pengadaannya sampai dengan tanggal 31 Desember 2015.
- (2) Pencapaian proses pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh pimpinan instansi yang memerlukan tanah.
- (3) Penetapan Lokasi pembangunan untuk pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperpanjang sampai dengan tanggal 31 Desember 2015 oleh Gubernur atau Bupati/Walikota sesuai kewenangannya.
- (4) Dalam hal proses pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masih terdapat sisa tanah yang belum selesai sampai dengan tanggal 31 Desember 2015, pengadaannya diselesaikan berdasarkan tahapan sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden ini.”

Pasal 123 B Perpres Nomor 30 Tahun 2015:

- (1) Proses Pengadaan Tanah yang belum selesai berdasarkan ketentuan Pasal 123 dan Pasal 123A tetapi telah mendapat Penetapan Lokasi pembangunan atau Surat Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan (SP2LP) atau nama lain yang dimaksudkan sebagai Penetapan Lokasi pembangunan, proses Pengadaan Tanah dapat diselesaikan berdasarkan tahapan sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden ini.
- (2) Proses Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimulai dari tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Ketentuan Peralihan sebagaimana diuraikan di atas, pada pokoknya menerangkan bahwa terhadap Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya UU No. 2 Tahun 2012 atau Perpres No. 71 Tahun 2012 (meliputi Pengadaan Tanah yang telah dituangkan dalam dokumen perencanaan sampai dengan terlaksananya pelepasan hak dan/ atau ganti kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri) diselesaikan sampai dengan tanggal 31 Desember 2014 dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang lama, atau jika belum selesai sampai dengan tanggal 31 Desember 2014 tetapi telah mencapai 75% dari luas kebutuhan tanah, dapat diperpanjang proses pengadaannya sampai dengan tanggal 31 Desember 2015 dengan menggunakan ketentuan yang lama (Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan perubahannya), namun jika telah mendapat Penetapan Lokasi pembangunan atau Surat Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan (SP2LP) atau nama lain yang dimaksudkan sebagai Penetapan Lokasi pembangunan tetapi belum selesai maka Pengadaan Tanahnya dapat menggunakan ketentuan yang baru (UU No. 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya).

Berdasarkan uraian diatas, maka dengan telah berakhirnya tanggal 31 Desember 2015 atau telah masuknya tanggal 1 Januari 2016, segala hal mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum baik yang akan

dimulai maupun yang belum selesai sampai dengan tanggal 31 Desember 2015 diselesaikan menurut UU No. 2 Tahun 2012.

**B. Kriteria Umum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.**

Guna memudahkan dalam menentukan suatu pengadaan tanah dapat dikualifikasikan sebagai Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, perlu memperhatikan beberapa kriteria sebagai berikut :

**1. Objek Pengadaan Tanah.**

Pasal 1 angka 4 UU No. 2 tahun 2012 menyebutkan bahwa Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Sedangkan yang dimaksud dengan Kepentingan Umum menurut Pasal 1 angka 6 UU No. 2 Tahun 2012 adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dari dua definisi tersebut, selanjutnya dijabarkan pada Pasal 10 UU No. 2 Tahun 2012 perihal ruang lingkup Tanah untuk Kepentingan Umum yang peruntukannya digunakan untuk Pembangunan :

- a. Pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;

- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

## 2. Subjek Pengadaan Tanah

Pasal 11 UU No. 2 Tahun 2012 menentukan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah. Namun dalam hal Instansi yang memerlukan tanah adalah BUMN, maka tanahnya menjadi milik BUMN.

Subjek hukum yang memerlukan tanah dalam UU No. 2 Tahun 2012 disebut sebagai Instansi, dimana menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 disebutkan :

Instansi adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah.

Adapun definisi Instansi yang memerlukan tanah menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Presiden RI No. 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, disebutkan :

Instansi yang memerlukan tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum

Dari pengertian Instansi tersebut, Subjek hukum yang memerlukan tanah dapat dikualifikasikan ke dalam 3 (tiga) kategori yaitu :

*Pertama* : Lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota;

*Kedua* : Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara (BHMN/BUMN) yang mendapat penugasan khusus Pemerintah;

*Ketiga* : Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota,

dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum.

Terhadap kategori *Kedua* yaitu BUMN sebagai Instansi yang memerlukan tanah, dan kategori *Ketiga* mengenai Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari BUMN, perlu diperhatikan adanya frasa “.....*yang mendapat penugasan khusus Pemerintah..... untuk kepentingan umum*”, dimana di dalam ketentuan Pasal 52 ayat (3) UU No. 2 Tahun 2012 disebutkan “*Penugasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*”. Berpijak pada ketentuan tersebut, maka kriteria BUMN baik dalam kedudukannya sebagai Instansi yang memerlukan tanah maupun selaku pihak yang memberikan kuasa berdasarkan perjanjian kepada Badan Usaha dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, haruslah BUMN yang telah mendapat penugasan khusus dari Pemerintah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam konteks Badan Usaha Milik Negara, Penugasan Pemerintah kepada BUMN telah diatur di dalam ketentuan Pasal 66 UU No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, yang menyebutkan :

- (1) Pemerintah dapat memberikan penugasan khusus kepada BUMN untuk menyelenggarakan fungsi kemanfaatan umum dengan tetap memperhatikan maksud dan tujuan kegiatan BUMN.
- (2) Setiap penugasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan RUPS/Menteri.

Penjelasan :

- (1) Meskipun BUMN didirikan dengan maksud dan tujuan untuk mengejar keuntungan, tidak tertutup kemungkinan untuk hal-hal yang mendesak, BUMN diberikan penugasan khusus oleh pemerintah. Apabila penugasan tersebut menurut kajian secara finansial tidak fisibel, pemerintah harus memberikan kompensasi atas semua biaya yang telah dikeluarkan oleh BUMN tersebut termasuk margin yang diharapkan.
- (2) Karena penugasan pada prinsipnya mengubah rencana kerja dan anggaran perusahaan yang telah ada, penugasan tersebut harus diketahui dan disetujui pula oleh RUPS/Menteri.

Penugasan Pemerintah kepada BUMN ini juga diatur di dalam Pasal 65 Peraturan Pemerintah No. 45 Tahun 2005 tentang Pendirian, Pengurusan, Pengawasan, dan Pembubaran Badan Usaha Milik Negara. Dalam ketentuan Pasal ini, baik mekanisme maupun otorisasinya juga diatur secara lebih detail sebagai berikut :

- (1) Pemerintah dapat memberikan penugasan khusus kepada BUMN untuk menyelenggarakan fungsi kemanfaatan umum dengan tetap memperhatikan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha BUMN.

- (2) Rencana penugasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikaji bersama antara BUMN yang bersangkutan, Menteri, Menteri Keuangan, dan Menteri Teknis yang memberikan penugasan tersebut yang dikoordinasikan oleh Menteri Teknis yang memberikan penugasan.
- (3) Apabila penugasan tersebut secara finansial tidak menguntungkan, Pemerintah harus memberikan kompensasi atas semua biaya yang telah dikeluarkan oleh BUMN tersebut, termasuk margin yang diharapkan sepanjang dalam tingkat kewajaran sesuai dengan penugasan yang diberikan.
- (4) Setiap penugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan RUPS untuk Persero dan Menteri untuk Perum.
- (5) BUMN yang melaksanakan penugasan khusus Pemerintah, harus secara tegas melakukan pemisahan pembukuan mengenai penugasan tersebut dengan pembukuan dalam rangka pencapaian sasaran usaha perusahaan.
- (6) Setelah pelaksanaan kewajiban pelayanan umum, Direksi wajib memberikan laporan kepada RUPS/Menteri, Menteri Keuangan, dan Menteri Teknis yang memberikan penugasan.

### 3. Sumber Anggaran.

Salah satu kriteria pokok dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat dilihat dari sumber anggarannya, yaitu bersumber dari APBN/APBD, atau bersumber dari Anggaran Internal perusahaan/sumber lain dalam hal Instansi yang memerlukan tanah adalah BHMN/BUMN yang mendapat penugasan khusus. Kriteria dimaksud dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 52 ayat (1) dan (2) UU No. 2 tahun 2012 yang menyebutkan :

Pasal 52

- (1) Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD);
- (2) Dalam hal Instansi yang memerlukan tanah Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penugasan khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain.

Pendanaan dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum juga dapat bersumber terlebih dahulu dari Badan Usaha selaku instansi yang memerlukan tanah yang nantinya akan dibayar kembali melalui APBN/APBD yang dimasukan dalam DIPA Instansi Pemerintah atau anggaran BHMN/BUMN yang mendapat penugasan khusus tersebut setelah proses pengadaan tanah selesai. Hal ini sebagaimana ditentukan :

- Pasal 117A Peraturan Presiden RI No. 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Peraturan Presiden RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyebutkan :

- (1) Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat bersumber terlebih dahulu dari dana Badan Usaha selaku Instansi yang memerlukan tanah yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian, yang bertindak atas nama lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, dan/atau pemerintah kabupaten/kota.
  - (2) Pendanaan Pengadaan Tanah oleh Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar kembali oleh lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, dan/atau pemerintah kabupaten/kota melalui APBN dan/atau APBD setelah proses pengadaan tanah selesai.
  - (3) Pembayaran kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa perhitungan pengembalian nilai investasi.
- Pasal 52A Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, yang menyebutkan :
- Pendanaan pengadaan tanah yang bersumber dari Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah, pengadaan tanah dilaksanakan dalam hal dana tersebut dimasukkan dalam DIPA Instansi Pemerintah atau anggaran Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus tersebut.

### C. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan-tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Dalam praktik tidak semua tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah tersebut dapat berjalan secara lancar, beberapa di antaranya terhambat karena terjadi berbagai keberatan dari pihak-pihak yang terkena dampak.

Keberatan dimaksud di antaranya terjadi pada proses Persiapan, dimana Instansi yang memerlukan tanah bersama dengan pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah melakukan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan, serta melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Konsultasi publik dilaksanakan dalam rangka mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dengan melibatkan pihak yang berhak serta masyarakat yang terkena dampak. Atas dasar kesepakatan tersebut, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan Penetapan Lokasi kepada Gubernur dan selanjutnya Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu 14 (empat belas) hari

kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Konsultasi Publik dilakukan dalam waktu 60 (enam puluh) hari kerja dan apabila terdapat keberatan maka dilakukan konsultasi publik ulang dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja, namun apabila masih terdapat keberatan maka Gubernur membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan. Berdasarkan hasil kajian dan rekomendasi tim tersebut, Gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan. Dalam hal ditolak keberatan atas rencana lokasi pembangunan, Gubernur menetapkan lokasi pembangunan.

Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan sebagaimana diuraikan di atas masih terdapat keberatan, pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi, selanjutnya Pengadilan Tata Usaha Negara memutus diterima atau ditolaknya gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia, selanjutnya Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

#### **D. Nilai Ganti Kerugian**

##### **1. Penetapan Jasa Penilai/Penilai Publik**

Pasal 31 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 berikut penjelasannya menyebutkan: "Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan".

Penjelasan Pasal 31 ayat (1) menyebutkan :

Ketentuan peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah ketentuan mengenai pengadaan barang / jasa instansi pemerintah.

Adapun yang dimaksud dengan Penilai menurut rumusan Pasal 1 angka 11 adalah :

Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah

mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 63 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, disebutkan bahwa :

- (1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa Penilai atau Penilai Publik.
- (2) Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil pengadaan jasa Penilai yang dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah.
- (3) Pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan barang/jasa pemerintah.

Terkait dengan penetapan jasa Penilai/Penilai Publik juga diatur dalam Bagian Keempat Peraturan Kepala BPN RI No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang menentukan sebagai berikut :

#### Pasal 20

- (1) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
- (2) Pelaksanaan pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan seleksi sederhana atau seleksi umum dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.
- (3) Tahapan pelaksanaan pengadaan jasa penilai dan alokasi waktu seleksi sederhana atau seleksi umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat sesuai dengan Lampiran XA dan Lampiran XB.

#### Pasal 21

- (1) Dalam hal pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 gagal atau tidak dapat dilaksanakan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menunjuk Penilai Publik.
- (2) Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan penilai pemerintah yang sudah ditetapkan/memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian.
- (3) Penunjukan Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah setelah berkoordinasi dengan Instansi yang membawahi penilai pemerintah.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa Penetapan jasa Penilai/Penilai Publik dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Lembaga Pertanahan/Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil pengadaan jasa Penilai yang dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan barang/jasa pemerintah. Pelaksanaan pengadaan jasa

Penilai dilakukan dengan seleksi sederhana atau seleksi umum dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Dalam hal pengadaan jasa Penilai tidak dapat dilaksanakan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menunjuk Penilai Publik setelah berkoordinasi dengan Instansi yang membawahi penilai pemerintah.

## **2. Penetapan Nilai Ganti Kerugian**

Ganti Kerugian menurut rumusan Pasal 1 angka 10 UU No. 2 Tahun 2012 adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa Penilai/Penilai Publik (Vide Pasal 63 ayat (1) Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum).

Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai, menjadi dasar musyawarah untuk menetapkan Ganti Kerugian, sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 34 ayat (3) UU No. 2 Tahun 2012 yang menyebutkan : “Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian”.

Pengertian “menjadi dasar musyawarah” pada rumusan pasal di atas, mengandung makna bahwa nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai merupakan dasar atau batasan maksimal dalam proses negosiasi dengan Pihak yang Berhak. Dengan demikian nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai dapat dinegosiasikan, sepanjang nilai yang disepakati masih berada dibawah dari hasil penilaian Penilai.

## **3. Musyawarah dan Keberatan melalui Lembaga Peradilan**

Lembaga Pertanahan melaksanakan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya hasil penilaian dari Penilai, selanjutnya hasil kesepakatan dari musyawarah tersebut menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan (Vide Pasal 37 UU No. 2 Tahun 2012). Namun dalam hal tidak tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, pihak yang berhak dapat mengajukan Keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah musyawarah penetapan ganti rugi, selanjutnya Pengadilan Negeri akan memutus dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya pengajuan Keberatan. Apabila pihak yang berhak

menolak terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut, maka dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari pihak yang berhak dapat mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung, selanjutnya Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan Kasasi diterima. Putusan Kasasi yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak (Vide Pasal 38 UU No. 2 Tahun 2012).

Berdasarkan uraian di atas, maka ganti kerugian diberikan kepada yang berhak berdasarkan hasil kesepakatan dalam musyawarah penetapan ganti kerugian atau berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 41 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 yang menyebutkan :

Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5).

#### **4. Pihak Yang Berhak**

Penjelasan Pasal 40 UU No. 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa Pemberian Ganti Kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian. Apabila berhalangan, Pihak yang Berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian. Adapun yang dimaksud dengan Pihak Yang Berhak antara lain :

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelolaan;
- c. nadzir, untuk tanah wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pada ketentuannya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, sedangkan Ganti Kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan.

Ganti Kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, permukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan Ganti Kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa-menyewa, atau pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Yang dimaksud dengan “pemegang dasar penguasaan atas tanah” adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas Hak atas Tanah yang belum dibaliknama, pemegang akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikat, dan pemegang surat izin menghuni.

Bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan Hak atas Tanah, Ganti Kerugian diberikan kepada pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

#### **E. Ruang Lingkup Pelaksanaan Penitipan Ganti Kerugian.**

Penitipan Ganti Kerugian melalui Pengadilan yang juga disebut dengan istilah Konsinyasi telah lama dikenal dan diatur dalam ketentuan Pasal 1404 s.d Pasal 1412 KUHPerdara, kedua istilah tersebut adalah serupa tapi tak sama, karena Konsinyasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1404 KUHPerdara merupakan lembaga penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan pada Pengadilan Negeri yang dilandasi pada hubungan yang bersifat keperdataan antara para pihak yang berawal dari adanya hubungan utang piutang. Sedangkan Penitipan Ganti Kerugian merupakan penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan pada Pengadilan Negeri yang dilandasi pada hubungan yang bersifat publik dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, antara Instansi dengan pemegang hak atas tanah. Konsep Penitipan Ganti Rugi di Pengadilan lebih tepat jika dikatakan mengabsorpsi untuk sebagian terkait tata cara Konsinyasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1404 s.d 1412 KUHPerdara, oleh karena itu wajar apabila terdapat perbedaan baik dalam pelaksanaan, manfaat maupun tujuannya.

Penitipan Ganti Kerugian melalui Pengadilan bersumber pada ketentuan UU No. 2 Tahun 2012 berikut peraturan pelaksanaannya. Berdasarkan Pasal 42 dan

Pasal 43 UU No.2 Tahun 2012, dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat. Penitipan Ganti Kerugian juga dapat dilakukan terhadap :

1. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya, atau
2. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan, masih dipersengketakan kepemilikannya, diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang, atau menjadi jaminan di bank.

Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan pelepasan Hak telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri, kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Penitipan Ganti Kerugian melalui Pengadilan juga diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UU No. 2 Tahun 2012, yaitu dalam Pasal 86 s.d Pasal 95 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan Kepala BPN RI No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Kedua peraturan pelaksana tersebut pada pokoknya menentukan hal yang sama, dengan ketentuan lebih rinci sebagai berikut :

1. Penitipan Ganti Kerugian dilakukan dalam hal :
  - a. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan **tidak mengajukan keberatan ke pengadilan negeri;**
  - b. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
  - c. Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya;
  - d. **Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;** atau
  - e. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan ganti kerugian :
    - 1) Sedang menjadi objek perkara di pengadilan;

- 2) Masih dipersengketakan kepemilikannya;
  - 3) Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
  - 4) Menjadi jaminan di bank atau jaminan hutang lainnya.
2. Bentuk ganti kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri berupa uang dalam mata uang Rupiah.
  3. Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan surat permohonan kepada ketua pengadilan negeri, dilampiri dengan :
    - a. Surat keterangan dari Ketua pelaksana Pengadaan Tanah mengenai alasan penitipan ganti kerugian;
    - b. nama Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian yang dititipkan;
    - c. undangan pemberian Ganti Kerugian;
    - d. surat-surat:
      - 1) Berita Acara Kesepakatan Musyawarah;
      - 2) Berita Acara Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan;
      - 3) Berita Acara Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
      - 4) Berita Acara Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya
      - 5) Berita Acara Pihak yang Berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa;
      - 6) Berita Acara Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
      - 7) Berita Acara Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian masih dipersengketakan kepemilikannya;
      - 8) Berita Acara Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
      - 9) Berita Acara Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian menjadi jaminan di bank atau jaminan hutang lainnya.
  4. Dalam hal Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri, pelaksanaan penitipan dibuat dalam Berita Acara Penitipan Ganti Kerugian.
  5. Berita Acara Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat sesuai dengan Lampiran XXIX Peraturan Kepala BPN RI No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
  6. Pihak yang berhak dapat mengambil Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan sebagai berikut :

- a. Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dan tidak mengajukan keberatan, Ganti Kerugian dapat diambil dalam waktu yang dikehendaki oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
  - b. Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, Ganti Kerugian dapat diambil oleh Pihak yang Berhak setiap saat Pihak yang Berhak menghendakinya dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
  - c. Dalam hal Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya, Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan mengenai ketidakberadaan Pihak yang Berhak secara tertulis kepada camat dan lurah/kepala desa atau nama lainnya. Dalam hal pihak yang berhak telah diketahui keberadaannya, Pihak yang Berhak mengajukan permohonan kepada pengadilan tempat penitipan Ganti Kerugian dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
  - d. Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sedang menjadi Objek perkara di pengadilan, Ganti Kerugian diambil oleh Pihak yang Berhak setelah putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atau putusan perdamaian (*dading*).
  - e. Dalam hal Objek Pengadaan Tanah masih dipersengketakan kepemilikannya, pengambilan Ganti Kerugian dilakukan setelah adanya berita acara perdamaian (*dading*).
  - f. Dalam hal Objek Pengadaan Tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang, Ganti Kerugian dapat diambil oleh Pihak yang Berhak setelah adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pengangkatan sita.
  - g. Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank, Ganti Kerugian dapat diambil di pengadilan negeri setelah adanya surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan persetujuan dari pihak bank.
  - h. Pengambilan Ganti Kerugian yang dititipkan di pengadilan negeri, Pihak yang Berhak wajib menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
7. Dalam hal uang ganti rugi telah dititipkan di pengadilan negeri dan Pihak yang Berhak masih menguasai Objek Pengadaan Tanah, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan pengosongan tanah tersebut kepada pengadilan negeri di wilayah lokasi Pengadaan Tanah.

**F. Hapusnya Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.**

Pasal 43 UU No. 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa :

Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 100 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, disebutkan :

Objek Pengadaan Tanah yang telah diberikan Ganti Kerugian atau Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri atau yang telah dilaksanakan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah, hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dan tanahnya hapus demi hukum

Adapun menurut Peraturan Kepala BPN RI No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, ditentukan sebagai berikut :

**Pasal 41**

Pada saat pemberian Ganti Kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat, kepemilikan atau hak atas tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

**Pasal 42**

- (1) Pemutusan hubungan Hukum antara Pihak yang Berhak dengan Objek Pengadaan Tanah yang ganti kerugiannya sudah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 100 sampai dengan Pasal 108 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, kepemilikan atau hak atas tanah dari Pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, sejak keluarnya penetapan pengadilan mengenai penitipan Ganti Kerugian.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan Pemutusan hubungan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak terkait.
- (3) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat sesuai dengan Lampiran XXXIV.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat disimpulkan terhitung sejak Ganti Kerugian telah diberikan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri atau telah dilaksanakan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah, maka hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan tanahnya hapus demi hukum sehingga kepemilikan atau hak atas tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

## G. Pelepasan Tanah Instansi

Pelepasan Tanah Instansi merupakan salah satu mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah yang dapat diusulkan oleh Instansi yang memerlukan tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelepasan Tanah Instansi, khususnya yang dimiliki oleh pemerintah harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 45 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 disebutkan sebagai berikut:

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.

Oleh karena itu, maka pelaksanaan Pelepasan Tanah Instansi wajib tunduk terhadap ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara (selanjutnya disebut **UU No. 1 Tahun 2004**), serta peraturan pelaksanaannya sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, Dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara serta perubahannya.

Adapun Pelepasan Tanah Instansi yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh BUMN/D dilakukan sesuai dengan UU No. 2 Tahun 2012, hal ini pun sebagaimana tersebut dalam ketentuan Pasal 45 ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012 yang menyebutkan :

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang ini.

Sehubungan dengan pelaksanaan Pelepasan Tanah Instansi sebagaimana tersebut diatas, menurut ketentuan Pasal 46 UU No. 2 Tahun 2012, Pelepasan Objek Pengadaan Tanah tersebut tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali :

1. Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;
2. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
3. Objek Pengadaan Tanah kas desa.

Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada angka 1 dan angka 3 diatas, diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi. Sedangkan Ganti Kerugian atas objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud

pada angka 3, dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Adapun Nilai Ganti Kerugian yang diberikan tersebut, didasarkan atas hasil penilaian Ganti Kerugian dari Penilai yang disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara.

#### **H. Pengadaan Tanah Skala Kecil.**

UU No. 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya, mengatur bahwa Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui 4 (empat) tahap, yaitu Tahap Perencanaan, Tahap Persiapan, Tahap Pelaksanaan dan Tahap Penyerahan Hasil. Pada setiap tahap diatur dengan jelas setiap lembaga/instansi yang bertanggung jawab, yaitu; Tahap Perencanaan yang bertanggung jawab adalah instansi yang memerlukan tanah, Tahap Persiapan yang bertanggung jawab adalah Pemerintah Provinsi/Kabupaten/Kota dan instansi yang memerlukan tanah, Tahap Pelaksanaan dan Tahap Penyerahan Hasil yang bertanggung jawab adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam skala kecil yang luasannya tidak lebih dari 5 ha. (lima hektar), pelaksanaannya dapat dilakukan secara langsung tanpa melalui tahapan-tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah yang ada pada UU Nomor 2 Tahun 2012, yaitu dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 121 Peraturan Presiden No. 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyebutkan :

Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak

Pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil juga diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, dimana pada Pasal 53 menentukan sebagai berikut :

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.
- (2) Dihapus

- (3) Pengadaan tanah yang dilakukan langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan tanpa melalui tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan peraturan pelaksanaannya.
- (4) Instansi yang memerlukan tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilai dalam menentukan nilai jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.
- (5) Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan tata ruang wilayah.

#### **I. Pengadaan Tanah Sisa**

Bahwa dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, terdapat diantaranya bidang tanah tertentu yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, maka secara normatif kepada pihak yang berhak dapat diberikan penggantian secara utuh atas bidang tanahnya tersebut. Ketentuan pengadaan tanah sisa ini, berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 berikut peraturan pelaksanaannya disebutkan:

##### **Pasal 35 UU No. 2 Tahun 2012**

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.

##### **Penjelasan 35 UU No. 2 Tahun 2012**

Yang dimaksud dengan "tidak lagi dapat difungsikan" adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai/memiliki tanah dapat meminta Ganti Kerugian atas seluruh tanahnya.

Pasal 67 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan :

- (1) Dalam hal terdapat sisa dari 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.
- (2) Sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.

Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, menyebutkan:

- (1) Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu sudah terdaftar yang terkena pengadaan tanah dan tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan

dan penggunaannya, bidang tanah tersebut diukur dan dipetakan secara utuh dan diberikan ganti kerugian atas dasar permintaan Pihak yang Berhak.

- (2) Atas dasar permintaan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan verifikasi oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Dalam hal hasil verifikasi menunjukkan bahwa sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Instansi yang memerlukan tanah memberikan Ganti Kerugian.

Agar para Kepala Kejaksaan Tinggi, para Kepala Kejaksaan Negeri, dan Para Kepala Cabang Kejaksaan Negeri mempedomani dan melaksanakan petunjuk teknis ini dengan sebaik-baiknya dan penuh rasa tanggung jawab.

Demikian untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

  
BANKANG SETYO WAHYUDI

Tembusan :

1. Yth. Jaksa Agung RI;
  2. Yth. Wakil Jaksa Agung RI;
  3. Yth. Para Jaksa Agung Muda;
  4. Yth. Kepala Badan Diklat Kejaksaan RI.
  5. A r s i p.-
-