



PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH DALAM HAL TERDAPAT SISA BIDANG TANAH YANG TIDAK DAPAT DIFUNGSIKAN TERKAIT GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

Tommy Thomas Tolu¹, Putra Hutomo², Dhoni Martien³

¹Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

²Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

³Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail: tolutommy1717@gmail.com¹

Article History:

Received: 18-06-2024

Revised: 13-07-2024

Accepted: 22-07-2024

Keywords:

Legal Protection,

Land Owners,

Compensation,

Public Interest

Abstract: *As stated in Article 35 of Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest jo. Article 67 of the Presidential Regulation of the Republic of Indonesia Number 71 of 2012 concerning the Implementation of Land Acquisition for Development in the Public Interest, states that: "In the event that certain plots of land affected by Land Acquisition have residue that can no longer be used in accordance with its designation and use, the entitled party may request complete replacement of the plot of land". However, in reality, land owners do not receive legal protection for remaining plots of land that cannot be used. The formulation in this research is, the legal consequences for the remaining land plots related to compensation for land acquisition for the public interest and legal protection for land owners for the remaining land plots related to compensation for land acquisition for the public interest. The method used in this research is normative juridical research, namely legal library research or secondary data with primary, secondary and tertiary sources of legal materials. The research approaches used are the Legislative Approach, Conceptual Approach, Analytical Approach, Case Approach and techniques for collecting legal materials by identifying and inventorying positive legal rules, book literature, journals and other sources of legal materials. The analysis technique for legal materials is carried out using grammatical interpretation, systematic interpretation, and legal construction method. The results of this research are the legal consequences for the remaining plot of land regarding compensation for land acquisition for public purposes, namely that the land owner can receive full compensation for the entire land he owns and also for losses that may occur on the remaining plot of land, as well as legal protection for the land owner. repressive, in this case the land rights owner has the right to resolve disputes regarding the remaining plots of land which cannot be used in land acquisition for public purposes by submitting an objection to the District Court.*

PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Selanjutnya disebut UU No.2 Tahun 2012) dalam pasal 1 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Selanjutnya dalam pasal 3 disebutkan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan “menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Kemudian dalam pasal 74 Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 (Selanjutnya disebut PP No.19 Tahun 2021) dinyatakan bahwa hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagai secara adil dan merata (Arie Sukanti Hutagalung Dan Suparjo Sujadi, 2011).

Tanah adalah suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupkan kelompok manusia (bisa berupa hutan, sungai, gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan hayati sebagai perpangkalan budaya komunitas yang bersangkutan (Arba, 2016).

Hubungan manusia dengan tanah sangatlah erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah. Oleh sebab itu tanah adalah kebutuhan yang sangat penting bagi manusia (Mudjiono, 1992).

Kebutuhan akan tanah terus mengalami peningkatan dari waktu ke waktu seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, baik untuk kepentingan pembangunan pribadi maupun untuk pembangunan umum. Penyediaan tanah dari hari ke hari semakin terbatas baik dari segi kualitas maupun kuantitasnya, sedangkan kegiatan pembangunan meningkat begitu cepat.

Istilah “Pengadaan Tanah” menjadi terkenal setelah diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Selanjutnya disebut KepPres/55/1993). Istilah Pengadaan tanah juga dipakai dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 (Selanjutnya disebut PerPres No.36 Tahun 2005) dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 (Selanjutnya disebut PerPres/65/2006), dan sekarang diperbaharui menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Menurut Pasal 1 angka (2) UU/2/2012 bahwa yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak (Indonesia, 2012). Selanjutnya Pasal 1 angka (10) dijelaskan bahwa pengertian ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Sedangkan pada pasal 3 dinyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan “menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa,

negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak (Suratman, 2015).

Pasal 35 UU/2/2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Pasal 67 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Selanjutnya disebut PerPres/71/2012), yang berbunyi: “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 67 PerPres/71/2012 : (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.

Penggantian ganti kerugian yang tidak sesuai seringkali menjadi pemicu konflik dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan umum. Kenyataan yang ada bahwa proses ganti kerugian seringkali tidak layak dan adil terhadap pemegang hak atas tanah, bahkan ada warga masyarakat yang merasa bahwa penggantian kerugian tidak sesuai dengan luas tanah yang dimiliki, dimana dalam penggantian kerugian masih ada terdapat sisa tanah yang sudah tidak memiliki nilai fungsi untuk dimanfaatkan seperti yang sudah diatur dalam Pasal 35 UU/2/2012 jo. Pasal 67 PerPres/71/2012.

LANDASAN TEORI

Teori Akibat Hukum, menurut R. Soeroso, akibat hukum adalah hasil dari tindakan yang sesuai dengan hukum yang diharapkan oleh pelaku hukum (Soeroso R. , 2006) dan Teori Perlindungan Hukum, menurut pendapat Philipus M. Hadjon Perlindungan hukum bagi Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa penanganan perlindungan hukum bagi rakyat oleh peradilan umum. (Philipus M. Hadjon, 1987) .

METODE PENELITIAN

Menurut (Ramlani Lina S, 2021) Penelitian (*research*) sesuai dengan tujuannya dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah yang disebut dengan metodologi penelitian. Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif melalui data empiris dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan hukum atas peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (Marzuki, Penelitian Hukum, 2005). Teknik pengumpulan data yang dipergunakan melalui studi kepustakaan. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum pada penelitian normatif dibatasi pada penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka saja yaitu pada data hukum sekunder (Mamudji, 2009).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini terdiri dari 2 (dua) analisis, yakni Analisis tentang Akibat Hukum Atas Sisa Bidang Tanah Terkait Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan analisis tentang Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Terhadap Sisa Bidang Tanah Terkait Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Akibat Hukum Atas Sisa Bidang Tanah Terkait Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan proses yang diatur dalam hukum, di mana tanah milik individu atau badan hukum dapat diambil alih oleh negara untuk tujuan pembangunan infrastruktur atau proyek-proyek lain yang dianggap bermanfaat bagi masyarakat. Proses ini mencakup berbagai tahapan, termasuk perencanaan, pelaksanaan, dan penyerahan tanah, yang semuanya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, dalam implementasinya, sering kali muncul isu terkait dengan sisa bidang tanah setelah pengadaan, terutama mengenai apakah sisa tanah tersebut masih memiliki nilai ekonomis yang layak dan dapat dimanfaatkan oleh pemiliknya. Hal ini berkaitan erat dengan mekanisme ganti rugi yang diberikan oleh negara, di mana pemilik tanah berhak mendapatkan kompensasi yang adil tidak hanya berdasarkan nilai pasar tanah yang diambil, tetapi juga mempertimbangkan kerugian yang mungkin dialami pemilik akibat sisa tanah yang tidak lagi optimal penggunaannya. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam konteks ini menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa hak-hak mereka dihormati dan tidak dirugikan secara finansial maupun sosial selama proses pengadaan tanah berlangsung.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Undang-undang ini menetapkan kerangka hukum yang jelas dan rinci mengenai berbagai tahapan dalam proses pengadaan tanah, mulai dari perencanaan dan persiapan, hingga pelaksanaan dan penyerahan hasil. Salah satu aspek penting yang diatur dalam undang-undang ini adalah penilaian nilai tanah, yang harus dilakukan secara objektif dan transparan untuk menentukan nilai pasar yang adil. Selain itu, undang-undang ini juga mengatur tentang pemberian ganti rugi kepada pemilik tanah, yang mencakup tidak hanya kompensasi finansial untuk tanah yang diambil, tetapi juga mempertimbangkan kerugian lainnya yang mungkin dialami oleh pemilik tanah, seperti hilangnya mata pencaharian atau nilai ekonomis dari sisa tanah yang tidak diambil. Untuk menjaga keadilan, undang-undang ini juga mencakup mekanisme penyelesaian sengketa yang memberikan pemilik tanah hak untuk mengajukan keberatan atau banding jika merasa dirugikan oleh proses pengadaan tanah. Dengan demikian, Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 berusaha memastikan bahwa proses pengadaan tanah bagi kepentingan umum dilaksanakan secara adil, transparan, dan menghormati hak-hak pemilik tanah.

Sisa Bidang Tanah dalam Pengadaan untuk Kepentingan Umum

Sisa bidang tanah adalah area yang tersisa setelah sebagian dari bidang tanah tersebut diambil alih untuk kepentingan umum. Hal ini sering terjadi ketika hanya sebagian dari suatu properti yang dibutuhkan untuk proyek tertentu, meninggalkan sisa lahan yang mungkin tidak lagi memiliki nilai ekonomi atau fungsional yang sama. Ketika pengadaan

tanah dilakukan secara parsial, sisa bidang tanah yang ditinggalkan dapat mengalami perubahan signifikan dalam hal utilitas dan nilai pasar. Situasi ini menimbulkan kebutuhan untuk mengatur status hukum dan kompensasi bagi pemilik tanah agar hak-hak mereka tetap terlindungi.

Status Hukum Sisa Bidang Tanah

Setelah pengadaan, status hukum sisa bidang tanah harus ditentukan dengan jelas. Jika sisa lahan tersebut masih memenuhi syarat untuk digunakan secara produktif, pemiliknya tetap memiliki hak atas sisa lahan tersebut dan dapat memanfaatkannya sesuai dengan kebutuhan mereka. Namun, jika sisa lahan menjadi tidak layak pakai atau tidak dapat dimanfaatkan secara ekonomis akibat pengambilan sebagian lahan, maka pemilik berhak mengajukan klaim atas ganti rugi. Penentuan kelayakan sisa tanah untuk digunakan sangat penting karena mempengaruhi keputusan mengenai kompensasi tambahan yang mungkin perlu diberikan kepada pemilik tanah.

Mekanisme Ganti Rugi

Ganti rugi merupakan kompensasi finansial yang diberikan kepada pemilik tanah sebagai imbalan atas pengambilalihan hak atas tanah mereka. Menurut Pasal 18 UU No. 2 Tahun 2012, ganti rugi harus mencakup nilai pasar dari seluruh bidang tanah yang diambil alih serta kerugian lain yang mungkin timbul akibat pengambilan tersebut. Ini termasuk potensi kerugian ekonomi dari sisa bidang tanah yang mungkin tidak lagi dapat dimanfaatkan secara optimal. Ganti rugi ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa pemilik tanah tidak mengalami kerugian finansial yang signifikan akibat pengambilan sebagian tanah mereka.

Penilaian oleh Tim Penilai Independen

Penilaian terhadap sisa bidang tanah dilakukan oleh tim penilai independen yang ditunjuk oleh pemerintah. Penilaian ini penting karena akan menentukan apakah pemilik berhak mendapatkan tambahan ganti rugi jika sisa lahan kehilangan nilai ekonomisnya setelah sebagian lahan diambil. Tim penilai independen bertugas untuk melakukan evaluasi objektif dan transparan mengenai nilai tanah, memastikan bahwa kompensasi yang diberikan sesuai dengan kerugian yang dialami oleh pemilik tanah. Proses penilaian ini harus dilakukan secara profesional dan mematuhi standar penilaian yang berlaku.

Penyelesaian Sengketa

Jika ada ketidakpuasan terhadap jumlah ganti rugi atau status hukum sisa bidang tanah, pemilik dapat mengajukan keberatan kepada instansi terkait atau bahkan membawa masalah ini ke pengadilan. Proses penyelesaian sengketa ini juga diatur dalam UU No. 2 Tahun 2012 dan melibatkan mediasi serta arbitrase sebagai langkah awal sebelum kasus dibawa ke jalur litigasi. Mekanisme penyelesaian sengketa ini bertujuan untuk memberikan solusi yang adil dan cepat bagi pemilik tanah yang merasa dirugikan, sekaligus memastikan bahwa proses pengadaan tanah dapat berjalan lancar tanpa menimbulkan konflik yang berkepanjangan. Dengan demikian, perlindungan hak-hak pemilik tanah dalam pengadaan untuk kepentingan umum dapat terjaga dengan baik melalui mekanisme hukum yang tersedia.

Dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum, penting bagi semua pihak—baik pemerintah maupun pemilik tanah—untuk memahami hak dan kewajiban mereka terkait dengan sisa bidang tanah dan ganti rugi yang diberikan. Pemilik berhak

mendapatkan kompensasi yang adil jika sisa lahan mereka mengalami penurunan nilai atau kehilangan fungsi akibat pengambilan sebagian lahan.

Dalam konteks hukum perdata, urgensi dari perlindungan hukum bagi pemilik tanah terhadap sisa bidang tanah terkait ganti rugi atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum sangat signifikan. Berikut adalah beberapa aspek penting yang menjelaskan urgensi ini:

1. Perlindungan Hak Milik, Pasal 33 UUD 1945 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) menjamin hak milik sebagai hak asasi yang harus dihormati. Ketika sebagian dari tanah milik pribadi diambil untuk kepentingan umum, hak-hak pemilik terhadap sisa bidang tanah harus tetap dijaga. Ini memastikan bahwa hak milik tidak dilanggar dan pemilik tanah mendapatkan kompensasi yang adil dan layak.
2. Nilai Ekonomi dan Fungsional Tanah, Sisa bidang tanah setelah pengadaan sering kali mengalami penurunan nilai ekonomi dan fungsional. Hukum perdata memastikan bahwa kompensasi yang diberikan mencakup penilaian terhadap sisa bidang tanah ini. Pemilik tanah berhak mendapatkan ganti rugi yang tidak hanya mencakup nilai pasar dari tanah yang diambil tetapi juga mempertimbangkan kerugian ekonomi yang timbul dari perubahan nilai dan fungsi sisa tanah.
3. Kepastian Hukum dan Kejelasan Hak, Hukum perdata memberikan kepastian hukum dan kejelasan hak bagi pemilik tanah. UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaannya, seperti Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012, menetapkan prosedur yang jelas untuk penilaian dan kompensasi tanah. Kepastian hukum ini penting untuk melindungi hak-hak pemilik tanah dan mengurangi potensi sengketa.
4. Kewajiban untuk Menghormati Kontrak, dalam banyak kasus, tanah yang diambil untuk kepentingan umum mungkin terkait dengan kontrak atau perjanjian lain yang ada sebelumnya. Hukum perdata mengatur kewajiban untuk menghormati kontrak, termasuk hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut. Ini berarti bahwa pemilik tanah berhak atas ganti rugi yang sesuai dengan perjanjian dan hukum yang berlaku.
5. Penyelesaian Sengketa, Hukum perdata menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa yang adil dan efisien. Pemilik tanah dapat mengajukan keberatan atau menggugat jika mereka merasa bahwa kompensasi yang ditawarkan tidak adil atau tidak memadai. Proses penyelesaian sengketa ini penting untuk memastikan bahwa hak-hak pemilik tanah dilindungi dan mereka mendapatkan kompensasi yang layak sesuai dengan hukum.
6. Transparansi dan Akuntabilitas, Hukum perdata mendorong transparansi dan akuntabilitas dalam proses pengadaan tanah. Pemerintah dan pihak yang terlibat dalam pengadaan tanah harus melakukan penilaian dan memberikan kompensasi secara terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan. Ini membantu memastikan bahwa proses berjalan dengan adil dan pemilik tanah memahami hak-hak mereka serta mekanisme untuk memperjuangkan hak tersebut.

Dampak Sosial dan Kesejahteraan, Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat berdampak signifikan pada kesejahteraan sosial pemilik tanah. Hukum perdata

berperan dalam memastikan bahwa dampak negatif tersebut diminimalkan melalui kompensasi yang adil dan layak. Perlindungan ini penting untuk menjaga kesejahteraan pemilik tanah dan memastikan bahwa mereka tidak menderita kerugian yang tidak sebanding dengan manfaat umum yang diperoleh dari pengadaan tanah.

Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Terhadap Sisa Bidang Tanah Terkait Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan suatu proses yang diatur oleh hukum, di mana pemerintah atau pihak berwenang mengambil alih tanah milik individu untuk tujuan pembangunan infrastruktur atau proyek publik lainnya. Proses ini melibatkan berbagai tahapan, mulai dari perencanaan, persiapan, pelaksanaan, hingga penyerahan hasil. Dalam konteks ini, perlindungan hukum bagi pemilik tanah sangat penting, terutama terkait dengan sisa bidang tanah yang tidak diambil alih dan ganti rugi yang diterima.

Perlindungan hukum tersebut mencakup hak-hak pemilik tanah untuk mendapatkan informasi yang jelas dan transparan mengenai tujuan pengadaan tanah, penilaian nilai tanah yang adil dan sesuai dengan harga pasar, serta mekanisme ganti rugi yang memadai dan tepat waktu. Pemilik tanah juga memiliki hak untuk mengajukan keberatan atau banding jika merasa dirugikan oleh keputusan pengadaan tanah. Selain itu, terdapat prosedur khusus untuk memastikan bahwa pengambilan tanah dilakukan dengan cara yang adil dan tidak merugikan kepentingan pemilik tanah secara berlebihan.

Dalam hal sisa bidang tanah, pemerintah harus memastikan bahwa sisa tanah tersebut tetap memiliki nilai ekonomis dan dapat digunakan oleh pemiliknya. Jika sisa bidang tanah tersebut menjadi tidak layak atau tidak dapat dimanfaatkan secara optimal, maka pemilik tanah berhak untuk mendapatkan ganti rugi tambahan atau kompensasi yang setara dengan kerugian yang diderita.

Dengan demikian, proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak hanya mengedepankan aspek pembangunan dan kepentingan publik, tetapi juga harus memperhatikan dan melindungi hak-hak individu pemilik tanah, sehingga tercipta keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan pribadi.

Pengadaan tanah di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, termasuk Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Undang-undang ini memberikan kerangka hukum yang jelas mengenai prosedur pengadaan tanah, hak-hak pemilik tanah, serta mekanisme ganti rugi yang harus dilaksanakan secara transparan dan adil.

Pemilik tanah memiliki hak atas properti mereka berdasarkan Pasal 33 UUD 1945 dan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Hak-hak ini menegaskan bahwa setiap warga negara memiliki hak yang sah atas kepemilikan tanah dan properti mereka. Ketika tanah mereka diambil untuk kepentingan umum, seperti untuk pembangunan infrastruktur, fasilitas publik, atau proyek pemerintah lainnya, mereka berhak mendapatkan ganti rugi yang adil dan layak.

Ganti rugi ini tidak hanya mencakup nilai pasar dari tanah yang diambil tetapi juga mempertimbangkan nilai dari sisa bidang tanah yang mungkin masih dimiliki oleh pemilik. Hal ini penting untuk memastikan bahwa pemilik tanah tidak mengalami kerugian secara ekonomi dan tetap dapat memanfaatkan sisa tanah mereka dengan optimal. Proses

penilaian dan pembayaran ganti rugi harus dilakukan dengan cermat dan profesional, melibatkan penilai independen yang berkompeten serta mematuhi prinsip-prinsip keadilan dan kesetaraan.

Selain itu, undang-undang juga mengatur mekanisme bagi pemilik tanah untuk mengajukan keberatan atau banding jika merasa ganti rugi yang diberikan tidak sesuai. Hal ini memberikan perlindungan tambahan bagi pemilik tanah dan memastikan bahwa hak-hak mereka dihormati sepanjang proses pengadaan tanah. Dengan demikian, pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia berupaya menjaga keseimbangan antara kebutuhan pembangunan dan perlindungan hak-hak individu pemilik tanah, menciptakan proses yang adil dan berkelanjutan bagi semua pihak yang terlibat.

Pemilik tanah memiliki hak atas properti mereka berdasarkan Pasal 33 UUD 1945 dan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), yang menjamin hak kepemilikan dan perlindungan atas properti pribadi. Ketika tanah mereka diambil untuk kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur atau proyek-proyek publik lainnya, mereka berhak mendapatkan ganti rugi yang adil dan layak. Ganti rugi ini tidak hanya mencakup nilai pasar dari tanah yang diambil, tetapi juga mempertimbangkan sisa bidang tanah yang mungkin masih dimiliki oleh pemilik. Sisa bidang tanah adalah area yang tersisa setelah sebagian dari properti diambil untuk pengadaan, dan dalam banyak kasus, sisa bidang ini dapat mempengaruhi nilai keseluruhan dari properti tersebut. Jika sisa bidang tanah tersebut kehilangan nilai ekonomisnya atau tidak lagi dapat digunakan secara optimal, maka nilai kompensasinya harus diperhitungkan secara adil dalam proses ganti rugi. Oleh karena itu, penting bagi pemilik untuk memahami bagaimana sisa bidang ini akan dinilai dan diperhitungkan dalam proses ganti rugi, sehingga mereka dapat memastikan bahwa hak-hak mereka dihormati dan kompensasi yang diterima sesuai dengan kerugian yang dialami. Dengan adanya perlindungan hukum yang jelas, pemilik tanah dapat merasa lebih aman dan yakin bahwa hak-hak mereka akan terjaga meskipun tanah mereka diambil untuk kepentingan umum.

Penilaian Sisa Bidang oleh Tim Penilai Independen

Penilaian sisa bidang tanah dilakukan oleh tim penilai independen yang ditunjuk oleh pemerintah untuk memastikan proses ini berlangsung secara objektif dan transparan, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) dan (2) Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Penilaian ini harus mempertimbangkan berbagai faktor penting yang mempengaruhi nilai sisa tanah. Pertama, lokasi geografis tanah sangat memengaruhi nilai pasar; tanah di lokasi strategis atau daerah yang sedang berkembang cenderung memiliki nilai lebih tinggi. Kedua, aksesibilitas ke jalan utama atau fasilitas publik seperti transportasi umum, sekolah, dan rumah sakit dapat meningkatkan nilai sisa tanah, karena kemudahan akses sangat berpengaruh pada potensi penggunaan tanah. Ketiga, potensi pengembangan sisa bidang tanah juga menjadi pertimbangan utama, yakni apakah tanah tersebut masih memiliki peluang untuk dikembangkan atau dimanfaatkan secara produktif di masa depan.

Mekanisme Ganti Rugi

Ganti rugi atas sisa bidang tanah harus mencerminkan nilai wajar dari properti tersebut setelah pengambilan sebagian dilakukan. Hal ini diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk

Kepentingan Umum, yang menyatakan bahwa ganti rugi harus mencakup nilai pasar dari tanah yang diambil serta kerugian lainnya yang mungkin timbul akibat pengambilan tersebut. Jika sisa bidang tanah tidak lagi memiliki nilai ekonomi atau fungsional yang sama seperti sebelum pengambilan, pemilik berhak mengajukan klaim tambahan sebagai kompensasi atas kerugian tersebut. Hal ini penting agar pemilik tanah tidak dirugikan secara ekonomi dan dapat terus memanfaatkan sisa tanah mereka dengan optimal. Proses ini memastikan bahwa kompensasi yang diterima oleh pemilik tanah sesuai dengan kerugian yang mereka alami, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Prosedur Pengajuan Klaim Ganti Rugi

Untuk mengajukan klaim ganti rugi, pemilik tanah harus mengikuti prosedur tertentu yang telah diatur oleh hukum. Pertama, pemilik harus menerima pemberitahuan resmi mengenai rencana pengambilan tanah, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 UU No. 2 Tahun 2012 dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012. Pemberitahuan ini memberikan informasi detail tentang tujuan pengambilan dan rencana kompensasi yang ditawarkan. Kedua, biasanya ada proses negosiasi antara pemilik tanah dan pihak pemerintah sebelum pengambilan dilakukan, di mana kedua belah pihak berusaha mencapai kesepakatan mengenai jumlah ganti rugi. Ketiga, pemilik perlu menyediakan dokumen pendukung seperti sertifikat hak milik dan bukti kepemilikan lainnya untuk membuktikan hak mereka atas tanah yang diambil, sebagaimana diatur dalam Pasal 17 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012. Keempat, jika pemilik merasa bahwa tawaran ganti rugi tidak adil, mereka memiliki hak untuk mengajukan keberatan melalui jalur hukum, yang memungkinkan mereka untuk mendapatkan penilaian yang lebih adil. Proses pengajuan keberatan ini diatur dalam Pasal 38 dan Pasal 39 UU No. 2 Tahun 2012.

Prinsip-Prinsip Hukum yang Melindungi Pemilik Tanah

Selain hak atas ganti rugi, pemilik tanah juga dilindungi oleh prinsip-prinsip hukum lainnya yang memastikan proses pengambilan tanah dilakukan dengan cara yang adil dan transparan. Prinsip keadilan mengharuskan setiap tindakan pengambilan dilakukan secara adil tanpa merugikan pemilik tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 UU No. 2 Tahun 2012. Pemilik juga memiliki hak untuk mengajukan banding jika merasa keputusan mengenai ganti rugi tidak memadai, memberikan mereka kesempatan untuk mendapatkan peninjauan kembali atas keputusan yang telah dibuat. Selain itu, keterlibatan masyarakat dalam proses konsultasi juga penting, terutama dalam proyek-proyek yang berdampak luas, agar keputusan yang diambil mencerminkan kepentingan dan aspirasi masyarakat sekitar, sebagaimana diatur dalam Pasal 27 UU No. 2 Tahun 2012. Dengan demikian, perlindungan hak-hak pemilik tanah dalam pengadaan untuk kepentingan umum dapat terjaga dengan baik, menciptakan keseimbangan antara kebutuhan pembangunan dan keadilan sosial.

Perlindungan hukum bagi pemilik tanah terhadap sisa bidang terkait ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum sangatlah penting dan kompleks. Pemilik berhak mendapatkan kompensasi yang adil dan layak serta memiliki mekanisme hukum untuk melindungi hak-hak mereka selama proses tersebut berlangsung.

Urgensi Hukum Perlindungan Bagi Pemilik Tanah Terhadap Sisa Bidang Tanah Terkait Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum :

Perlindungan hukum bagi pemilik tanah terhadap sisa bidang tanah terkait ganti rugi atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum memiliki beberapa urgensi yang penting, baik dari segi keadilan, kesejahteraan sosial, maupun kepastian hukum. Berikut adalah beberapa aspek yang menjelaskan urgensi tersebut:

1. Keadilan dan Hak Asasi Manusia, Pemilik tanah memiliki hak asasi manusia yang diakui secara universal untuk menikmati kepemilikan properti mereka tanpa gangguan yang tidak adil. Ketika sebagian tanah mereka diambil untuk kepentingan umum, hak-hak ini harus tetap dihormati. Perlindungan hukum memastikan bahwa mereka menerima kompensasi yang adil, sehingga mereka tidak mengalami kerugian finansial atau sosial yang tidak proporsional. Pasal 33 UUD 1945 dan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) menjamin hak-hak ini.
2. Kepastian Hukum, Perlindungan hukum memberikan kepastian bagi pemilik tanah mengenai hak-hak mereka dan prosedur yang harus diikuti dalam pengadaan tanah. Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum serta Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 memberikan kerangka kerja yang jelas dan transparan. Kepastian hukum ini penting untuk menghindari sengketa yang berkepanjangan dan memberikan rasa aman bagi pemilik tanah.
3. Nilai Ekonomi dan Fungsional Sisa Bidang Tanah, Sisa bidang tanah yang ditinggalkan setelah pengadaan sering kali memiliki nilai ekonomi dan fungsional yang berkurang. Hal ini dapat mempengaruhi kemampuan pemilik tanah untuk menggunakan atau mengembangkan sisa lahan tersebut. Perlindungan hukum yang memastikan kompensasi yang adil mencakup penilaian terhadap sisa bidang tanah ini, sehingga pemilik tanah tidak dirugikan secara ekonomi.
4. Penyelesaian Sengketa, Perlindungan hukum juga penting untuk menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa yang adil dan efisien. UU No. 2 Tahun 2012 mengatur mekanisme mediasi, arbitrase, dan litigasi untuk menyelesaikan sengketa terkait pengadaan tanah. Mekanisme ini memastikan bahwa pemilik tanah memiliki saluran untuk mengekspresikan ketidakpuasan mereka dan mendapatkan keadilan.
5. Transparansi dan Akuntabilitas Pemerintah, Proses pengadaan tanah yang diatur dengan baik meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pemerintah. Pemerintah diharapkan untuk melakukan penilaian dan memberikan kompensasi dengan cara yang terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini mengurangi potensi penyalahgunaan kekuasaan dan memastikan bahwa kepentingan umum dilayani tanpa merugikan individu secara tidak adil.
6. Stabilitas Sosial, Perlindungan hukum yang memadai juga berkontribusi terhadap stabilitas sosial. Ketika pemilik tanah merasa bahwa hak-hak mereka dihormati dan mereka menerima kompensasi yang adil, potensi konflik sosial dapat diminimalkan. Ini penting dalam menjaga hubungan baik antara pemerintah dan warga negara, serta mendukung proses pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif.

Dengan demikian, urgensi hukum dari perlindungan hukum bagi pemilik tanah terhadap sisa bidang tanah terkait ganti rugi atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah untuk memastikan keadilan, kepastian hukum, nilai ekonomi, penyelesaian sengketa, transparansi, akuntabilitas pemerintah, dan stabilitas sosial. Perlindungan ini

penting untuk menciptakan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan perlindungan hak-hak individu, sehingga proses pengadaan tanah dapat berjalan dengan adil dan efektif.

KESIMPULAN

Akibat hukum atas sisa bidang tanah terkait ganti rugi atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu pemilik tanah dapat menerima kompensasi penuh dari keseluruhan tanah miliknya dan juga untuk kerugian yang mungkin terjadi pada sisa bidang tanah. Jika sisa bidang tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya atau nilai ekonominya menurun secara signifikan akibat dari pengambilan tanah, pemilik tanah berhak meminta ganti rugi tambahan atau meminta agar seluruh bidang tanah mereka dibeli oleh pemerintah, karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 35 UU/2/2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan bahwa Perlindungan hukum bagi pemilik tanah terhadap sisa bidang tanah terkait ganti rugi atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu perlindungan hukum represif, dalam hal ini pemilik hak tanah berhak untuk menyelesaikan terjadinya sengketa terkait sisa bidang tanah yang tidak dapat difungsikan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan mengajukan keberatan ke pengadilan negeri dan bila tidak menerima bisa mengajukan upaya hukum khusus berupa langsung kasasi ke Mahkamah Agung, sehingga pemilik tanah dapat memperoleh ganti kerugian secara utuh dan sesuai atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut.

PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS

Penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh tenaga pendidik dan tenaga kependidikan Prodi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya yang telah selalu mensupport baik secara moral maupun material selama penulis menyusun penelitian ini.

DAFTAR REFERENSI

- [1] Adytya Kusuma Pradana, “Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan”, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Malang, (2018).
- [2] Andreas Jonathan Siregar, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Pasar Kecamatan Medan Marelan”, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara Medan, (2018).
- [3] Arie Sukanti Hutagalung Dan Suparjo Sujadi, Pergulatan Dan Pemikiran Aneka Gagasan Seputar Hukum Tanah Nasional (Suatu Pendekatan Multidisipliner), Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Indonesia, Depok (2011), Hlm.249
- [4] Dwi Fratmawati, “Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Semarang (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya Ngaliyan – Mijen)”, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, (2006)

- [5] Engki Rendra, Herawan Sauni, Emelia Kontesa, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum” Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Bengkulu (Unib), (2013).
- [6] H.M. Arba, Hukum Agraria Indonesia. Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- [7] Mudjiono, Hukum Agraria, Liberty, Yogyakarta, 1992.
- [8] Muhammad Yusrizal, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, (2017).
- [9] P. Joko Subagyo. Metode Penelitian Dalam Teori & Praktik, Rineka Cipta, Jakarta, 2011, Hlm 88.
- [10] Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Cet. Ke-4, Kencana Prenata Media Group, Jakarta, 2008.
- [11] Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Bina Ilmu, Surabaya 1987.
- [12] R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- [13] Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990.
- [14] Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Cet. Ke-14, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012
- [15] Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1989, Hlm. 7.
- [16] Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2019.
- [17] Suteki Dan Galang Taufani, Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori Dan Praktik), Rajawali Pers, Depok, 2022.
- [18] Umar Said Sugiharto Dan Suratman, Hukum Pengadaan Tanah, Setara Press, Malang, 2015.
- [1] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945);
- [2] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- [3] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- [4] Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- [5] Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.