



SKRIPSI

**ANALISIS HUKUM GANTI RUGI YANG LAYAK DALAM PEMBANGUNAN PROYEK
STRATEGIS NASIONAL**

**(Studi Terhadap Pengadaan Tanah dalam Proyek Bendungan Pamukkulu
Kabupaten Takalar)**

OLEH

SUARSI BASIR

B11116321

**DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2020**

HALAMAN JUDUL

ANALISIS HUKUM GANTI RUGI YANG LAYAK DALAM PEMBANGUNAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL

**(Studi Terhadap Pengadaan Tanah dalam Proyek Bendungan Pamukkulu
Kabupaten Takalar)**

OLEH

SUARSI BASIR

B11116321

SKRIPSI

Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana pada Departemen
Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum

DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2020

PENGESAHAN SKRIPSI

**ANALISIS HUKUM GANTI RUGI YANG LAYAK DALAM
PEMBANGUNAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL (STUDI
TERHADAP PENGADAAN TANAH PROYEK BENDUNGAN
PAMUKKULU KABUPATEN TAKALAR)**

Disusun dan diajukan oleh

**SUARSI BASIR
B11116321**

Telah Dipertahankan Di Hadapan Panitia Ujian Skripsi Yang Dibentuk
Dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana
Bagian Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu
Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada Hari Rabu, 04 Maret 2020
Dan Dinyatakan Lulus

Panitia Ujian

Ketua



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 196411231990022001

Sekretaris



Ismail Alrip, S.H., M.Kn.
NIP. 197212312005011007

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Maskun, S.H.,LL.M.
NIP. 19761129 199903 1 005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa:

Nama : Suarsi Basir

Nomor Induk Mahasiswa : B11116321

Peminatan : Hukum Agraria

Departemen : Hukum Keperdataan

Judul : Analisis Hukum Ganti Rugi yang Layak dalam Pembangunan Proyek Strategis Nasional (Studi Terhadap Pengadaan Tanah Proyek Bendungan Pamukkulu Kabupaten Takalar)

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian skripsi.

Makassar, Februari 2020

Pembimbing I



Dr. Sri Susyanti Nur, SH., MH
NIP. 196411281990022001

Pembimbing II



Ismail Alrip, SH., M.Kn.
NIP. 197212312005011007



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jl. Perintis Kemerdekaan KM. 10 Makassar 90245 Telp/Fax : (0411)584686,587219, E-mail hukum@unhas.ac.id

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : SUARSI BASIR
N I M : B11116321
Program Studi : Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Analisis Hukum Ganti Rugi Yang Layak Dalam Pembangunan
Proyek Strategis Nasional (Studi Terhadap Pengadaan Tanah
Dalam Proyek Bendungan Pamukkulu Kabupaten Takalar)

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Februari 2020

a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset
dan Inovasi

Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., MH
NIP. 19731231 199903 1 003

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Suarsi Basir

NIM : B11116321

Judul Skripsi : Analisis Hukum Ganti Rugi yang Layak dalam
Pembangunan Proyek Strategis Nasional
(Studi Terhadap Pengadaan Tanah dalam
Proyek Bendungan Pamukkulu Kabupaten
Takalar)

Bahwa benar adalah Karya Ilmiah Saya dan bebas dari Plagiarisme (Duplikasi). Demikian Surat Pernyataan ini dibuat, jika dikemudian hari ditemukan bukti ketidakaslilan atas Karya Ilmiah ini maka Saya bersedia mempertanggungjawabkan sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 8 Mei 2020



TERAI
EMPEL
883AHF265389265
6000
RIBU RUPIAH

Suarsi Basir

ABSTRAK

Suarsa Basir (B11116321) dengan judul “Analisis Hukum Ganti Rugi yang Layak dalam Pembangunan Proyek Strategis Nasional (Studi Terhadap Pengadaan Tanah dalam Proyek Bendungan Pamukkulu Kabupaten Takalar). Di bawah bimbingan Sri Susyanti Nur sebagai Pembimbing I dan Ismail Alrip sebagai Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah terkait pembangunan proyek strategis nasional Bendungan Pamukkulu Kabupaten Takalar serta untuk mengetahui dasar penetapan nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah oleh Tim Penilai (Appraisal).

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum empiris. Lokasi penelitian ini dilakukan di Desa Kale Ko'mara, Kecamatan Polongbangkeng Utara, Kabupaten Takalar. Kantor Camat Polong Bangkeng Utara, Kabupaten Takalar dan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Takalar.

Adapun hasil penelitian ini, yaitu 1) Pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah pembangunan Proyek Bendungan Pamukkulu, masyarakat yang awalnya menolak ganti kerugian dan mengajukan gugatan atas keberatan dengan nilai ganti rugi yang telah ditetapkan dalam musyawrah oleh Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar, kini telah menererimah ganti kerugian atas tanah mereka setelah adanya putusan kasasi Mahkamah Agung yang mengabulkan permohonan kasasi dari Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar. 2) Terdapat beberapa penilain ganti kerugian dalam pengadaan tanah Proyek Bendungan Pamukkulu yang tidak sesuai dengan dasar penetapan nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah oleh Tim Penilai (Appraisal).

Kata Kunci: Ganti Rugi, Pengadaan Tanah, Bendungan Pamukkulu.

ABSTRACT

Suarsi Basir (B11116321) with the title “ Legal analysis of adequate compensation in land acquisition for national strategic project development (Studi of land acquisition in the Takalar District Pamukkulu Dam Project). Under the guidance of Sri Susyanti Nur as the first mentor and Ismail Alrip as the second mentor.

This study aims to determine the implementation of compensation for land acquisition related to the development of the national strategic project of the Pamukkulu Dam in Takalar Regency and to find out the basis for determining the compensation value in land acquisition by the Appraisal Team.

This study uses the type of empirical legal research. The location of this research was conducted in Kale Ko'mara Village, Polongbangkeng Utara District, Takalar Regency. North Polongbangkeng Sub-District Head Office, Takalar Regency and Takalar Regency National Land Agency (BPN) Office.

As for the results of this study, namely 1) The implementation of compensation in the procurement of land for the construction of the Pamukkulu Dam Project, the people who initially refused compensation and filed a lawsuit over objections to the compensation value set in the deliberations by the Takalar District BPN Land Procurement Committee Team has received compensation for their land after the Supreme Court's cassation decision granted the appeal cassation from the Takalar District BPN Land Procurement Committee Team. 2) There are a number of compensation assessments in the land acquisition of the Pamukkulu Dam Project which are not in accordance with the basis for determining the value of compensation in land acquisition by the Appraisal Team.

Keywords: Compensation, Land Procurement, Pamukkulu Dam.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur tidak henti Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala nikmat yang telah diberikan sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan Judul “Analisis Hukum Ganti Rugi yang Layak dalam Pembangunan Proyek Strategis Nasional (Studi Terhadap Pengadaan Tanah dalam Pembangunan Proyek Bendungan Pamukkulu Kabupaten Takalar)”. Shalawat dan salam Penulis juga tidak lupa kirimkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW.

Selama penyusunan skripsi ini, tidak terlepas dari berbagai rintangan, namun berkat dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak baik moril maupun materil akhirnya penulis dapat melaluinya. Rasa terima kasih yang sebesar-besarnya penulis ucapkan kepada kedua orang tua tercinta, Ayahanda Penulis Abdul Basir Mangung dan Ibunda Penulis Hj. Nurkamidah atas segala doa, motivasi, dan jerih payah untuk keberhasilan Penulis, serta seluruh keluarga besar penulis yang selalu mendoakan dan memberi dukungan kepada penulis.

Pada kesempatan ini juga, Penulis dengan segenap kerendahan hati menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Hasanuddin, Ibu Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, MA., dan segenap jajarannya.

2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Farida Patitingi, S.H.,M.Hum., serta Wakil Dekan I Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H., Wakil Dekan II Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H.,M.H., dan Wakil Dekan III Dr. Muhammad Hasrul, S.H.,M.H., ;
3. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H., selaku pembimbing I dan Bapak Ismail Alrip, S.H.,M.Kn., selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan arahan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Dr. Kahar Lahae, S.H.,M.Hum., dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H.,M.Kn., selaku penguji yang telah memberikan saran dan koreksi mulai dari awal hingga selesainya skripsi ini.
5. Bapak Dr. Winner Sitorus, S.H.,M.H.,LL.M., selaku ketua bagian departemen hukum keperdataan dan seluruh anggota bagian departemen hukum keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
6. Seluruh tenaga pengajar Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin terima kasih atas segala ilmu dan pengetahuan yang telah diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
7. Staf Akademik, Petugas Perpustakaan, dan segenap civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan pelayanan administrasi yang sangat baik serta bantuan lainnya.

8. Kepala Desa Kale Ko'mara, Camat Polongbangkeng Utara Kabupaten Takalar, dan Staf BPN Kabupaten Takalar yang telah membantu dan memberikan izin kepada penulis untuk mendapatkan informasi serta data sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Bapak Dr. Amirul Faqih Amza, S.H.,M.H., yang telah memberikan inspirasi sehingga penulis mampu mengangkat judul dan menyelesaikan skripsi ini.
10. Sahabat sekaligus teman seperjuangan penulis Andi Aulia Nabila dan Cindy Pratama yang selalu memberikan semangat kepada penulis mulai dari awal perkuliahan sampai dengan selesainya skripsi ini
11. Teman-teman seperjuangan Penulis Ayu Kurniasi Jamal, Nur Asia Jamilah dan teman-teman Agraria Squad lainnya yang telah memberikan semangat kepada penulis hingga selesainya skripsi ini.
12. Teman-teman KKN Tematik UNHAS Gel 102 Kerjasama Pengadilan Negeri Takalar Tahun 2019, Sri Nurhidayah, Faika, Esti, Ofel, Kak Yongki, Tea, Lolo dan Kiki.
13. Teman-teman MIA 4 Smatrik16 yang selalu memberikan doa serta semangat kepada penulis.

14. Serta semua pihak yang telah membantu penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang Penulis tidak dapat sebutkan satu-persatu.

Semoga Allah SWT. senantiasa membalas segala kebaikan yang telah diberikan dengan penuh Rahmat dan Hidayah-Nya. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum pada umumnya dan keperdataan pada khususnya. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, apabila terdapat kesalahan-salahan dalam skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggungjawab penulis. Kritik dan saran yang membangun akan lebih menyempurnakan skripsi ini.

Makassar, 8 Mei 2020.

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	v
ABSTRAK	v
ABSTACK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pertimbangan Hakim.....	10
B. Hak Menguasai Dari Negara	11
C. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah	16
D. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	19
1. Pengadaan Tanah	19
2. Kepentingan Umum	31

3. Musyawarah.....	33
4. Ganti Rugi	35
5. Panitia Pengadaan Tanah dan Tim Penilai (appraisal)	38
6. Konsinyasi	43

BAB III METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian	45
B. Lokasi Penelitian	45
C. Populasi dan Sampel	45
D. Jenis dan Sumber Data.....	46
E. Teknik Pengumpulan Data	47
F. Analisis Data	48

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	49
B. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Terkait Pembangunan Proyek Strategis Nasional Bendungan Pamukkulu Kabupaten Takalar.	55
C. Dasar Penetapan Nilai Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah oleh Tim Penilai (Appraisal).	103

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	114
B. Saran.....	115

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	53
Tabel 1.2.....	53
Tabel 1.3.....	54
Tabel 1.4.....	72
Tabel 1.5.....	80
Tabel 1.6.....	88

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan untuk umat manusia. Tanah memiliki peranan penting dalam kehidupan manusia. Hubungan manusia dengan tanah sangatlah erat karena selain menjadi tempat tinggal tanah juga memberikan sumber daya untuk kelangsungan hidup manusia. Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar itu, tetapi tanah juga merupakan tempat manusia berkembang. Bahkan, menurut Ter Haar, hubungan yang erat antara tanah dan manusia karena tanah merupakan tempat tinggal, tanah yang memberi kehidupan, tanah dimana manusia dimakamkan, dan hubungannya bersifat magis religius.¹

Negara Indonesia yang merupakan negara agraris juga sangat berhubungan erat dan berkepentingan terhadap tanah dan hal itu akan terus berlangsung tanpa adanya cara untuk mengakhiri. Oleh karena itu, negara kita juga mengatur tentang penggunaan dan peruntukan tanah khususnya mengenai hak menguasai tanah oleh negara, adalah tidak lain bertujuan memberikan kepastian hukum dan tanah dapat digunakan untuk kemakmuran rakyat dan bangsa Indonesia.²

¹ Zuman Malaka, 2018, *Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia*, Hukum Adat dan Hukum Islam, Al-Qānūn, Vol. 21, No. 1, Juni, hal 108.

² Abd. Rahman dan Baso Madiung, 2017, *Politik Hukum Pertanahan (suatu kajian historis dan yuridis)*, Celebes Media Perkasa, Makassar, hal 27.

Landasan konstitusionalnya terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang selanjutnya disingkat UUD NRI Tahun 1945 menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Oleh karena itu, atas dasar hak menguasai dari negara, maka ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang diberikan oleh negara kepada orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Di samping itu fungsi sosial tanah juga harus diutamakan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA. Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.³

³ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, hal 577.

Untuk mewujudkan tujuan nasional Bangsa Indonesia sebagaimana yang tercantum dalam Pembukaan UUD 1945, maka untuk meningkatkan keseluruhan aspek masyarakat baik aspek ekonomi, politik maupun sosial budaya pemerintah mengupayakan pembangunan nasional yang berkesinambungan salah satunya pembangunan infrastruktur. Saat ini, pemerintah telah menetapkan proyek-proyek yang dikategorikan sebagai proyek strategis nasional. Dalam Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional menyatakan bahwa “Proyek strategis nasional adalah proyek yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah”.

Salah satu proyek strategis nasional yang telah ditetapkan oleh pemerintah khususnya yang berada di Sulawesi Selatan adalah Proyek Bendungan Pamukkulu. Proyek Bendungan Pamukkulu adalah salah satu proyek strategis nasional yang merupakan bagian dari program strategis nasional pada Ditjen Sumber Daya Air Kementerian PUPR. Proyek Bendungan Pamukkulu akan dibangun di Desa Kale Ko'mara, Kecamatan Polong Bangkeng Utara, Kabupaten Takalar dengan luas lahan yang dibutuhkan yaitu sekitar 640 hektar, dimana 593 hektar

masuk dalam wilayah Kabupaten Takalar dan 47 hektar masuk dalam wilayah Kabupaten Gowa.

Pembangunan proyek tersebut tentunya mengakibatkan kebutuhan akan tanah yang cukup besar sedangkan persediaan tanah negara semakin sempit. Untuk mendapatkan tanah pembangunan maka jalan satu-satunya pemerintah adalah melakukan pengadaan tanah dengan menggunakan tanah milik perseorangan maupun badan hukum. Pemegang hak atas tanah baik perseorangan maupun badan hukum harus rela hak atas tanahnya tersebut dicabut atau dilepaskan untuk diberikan kepada negara dengan memperoleh ganti kerugian yang layak dan adil sebagaimana disebutkan dalam pasal 18 UUPA.⁴

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Sebagai bagian dari hukum agraria nasional, peraturan pengadaan tanah harus mengacu pada tujuan hukum agraria nasional dengan prinsip keseimbangan antara kepentingan pribadi dan

⁴ Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa: "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang".

kepentingan umum. Ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan pribadi akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum. Kepentingan umum dan kepentingan pribadi haruslah saling mengimbangi hingga akhirnya akan tercapailah tujuan pokok; kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan rakyat seluruhnya.⁵

Kepentingan pribadi harus dihormati dan dihargai karena setiap orang berhak atas perlakuan hukum yang adil. Adapun indikator keadilan dalam pengadaan tanah adalah sebagai berikut:⁶

1. Dapat memulihkan kondisi ekonomi pihak yang berhak mendapat ganti rugi minimal setara dengan keadaan sebelum pencabutan atau pembebasan hak mereka.
2. Pihak yang membutuhkan tanah juga dapat memperoleh tanah sesuai dengan rencana dan peruntukannya serta memperoleh perlindungan hukum.
3. Keadilan yang dirumuskan oleh hukum dalam bentuk hak dan kewajiban harus mencerminkan keadilan yang diterima dan dirasakan oleh para pihak.

Akan tetapi pada kenyataannya, pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah dalam aspek keadilan terkadang di kesampingkan. Seperti halnya pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu di Desa Kale Ko'mara, Kecamatan Polongbangkeng Utara, Kabupaten Takalar.

⁵ Amiddun Salle, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum*, Kreasi Total Media, Yogyakarta, hal 1-2.

⁶ Herry Zarkasi, 2015, *Pelaksanaan Prinsip Keadilan Dalam Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurna IUS Vol III No. 8, Universitas Mataram, hal. 383.

Berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa bendungan termasuk salah satu kepentingan umum.

Pada kasus ini, masyarakat yang tanahnya terkena dampak pengadaan tanah untuk pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu menolak hasil musyawara terkait pemberian ganti kerugian karena dianggap tidak layak dan adil. Tanah masyarakat diberi harga hanya sekitar Rp. 3.600.00; (tiga ribu enam ratus rupiah) per meter sampai dengan harga Rp. 25.000.00; (dua puluh lima ribu rupiah) per meter.⁷

Pemberian harga yang dianggap tidak layak dan adil tersebut, maka masyarakat yang tanahnya terkena pengadaan tanah untuk pembangunan proyek Bendunagan Pamukkulu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Takalar dengan pihak tergugat adalah Tim Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Badan Pertanahan Nasional (BPN RI) Kabupaten Takalar dengan tuntutan nilai ganti kerugian dinaikkan dengan harga sebesar Rp. 100.000.00 (seratus ribu rupiah) per meter. Kemudian Hakim Pengadilan Negeri Takalar memutus putusan perkara Nomor 15/Pdt.g/2018/PN.Tka tanggal 14 Agustus 2018, dengan amar putusan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian dan menetapkan harga layak dan adil untuk ganti kerugian adalah Rp. 50.000.00 (lima puluh ribu rupiah) ditambah dengan harga

⁷ Data Penelitian, Tanggal 14 Januari 2020.

nilai dasar tanah yang telah ditentukan oleh Tim Appraisal. Dengan adanya putusan tersebut para penggugat menerima dan bersedia melepaskan hak atas tanahnya untuk pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu.

Akan tetapi Tim Panitia Pengadaan Tanah (P2T) BPN Kabupaten Takalar mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung atas Putusan Pengadilan Negeri Takalar. Mahkamah Agung dengan Putusan Perkara Nomor 3596/K/Pdt/2018 tanggal 18 Desember 2018, mengabulkan permohonan kasasi dari pihak termohon yaitu Tim Panitia Pengadaan Tanah (P2T) BPN Kabupaten Takalar. Dengan adanya putusan tersebut masyarakat yang tanahnya terkena pengadaan tanah untuk pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu merasa harga ganti rugi yang diberikan tidak layak dan adil dan melakukan aksi protes di berbagai tempat salah satunya Kantor BPN Kabupaten Takalar.

Oleh karena itu, dengan adanya kasus di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah terkait pembangunan proyek strategis nasional Bendungan Pamukkulu Kabupaten Takalar dan dasar penetapan nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah oleh Tim Penilai (Appraisal) dengan judul: **“Analisis Hukum Ganti Rugi yang Layak dalam Pembangunan Proyek Strategis Nasional (Studi**

Terhadap Pengadaan Tanah dalam Proyek Bendungan Pamukkulu Kabupaten Takalar).”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah terkait pembangunan proyek strategis nasional Bendungan Pamukkulu Kabupaten Takalar?
2. Bagaimana dasar penetapan nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah oleh Tim Penilai (Apraisal)?

C. Tujuan Penelitian.

Sehubungan dengan rumusan masalah di atas maka adapun tujuan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah terkait pembangunan proyek strategis nasional Bendungan Pamukkulu Kabupaten Takalar.
2. Untuk mengetahui dasar penetapan nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah oleh Tim Penilai (Apraisal).

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Sebagai bahan masukan dalam pengembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya dalam pembangunan ilmu hukum di bidang agraria.
2. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah khususnya terkait pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pertimbangan Hakim

Pertimbangan merupakan dasar putusan, pertimbangan sering juga disebut dengan *considerans*, yang harus memuat alasan-alasan hakim sebagai pertanggungjawaban kepada masyarakat mengapa hakim sampai mengambil putusan yang demikian sehingga putusan tersebut mempunyai nilai yang objektif.⁸

Pertimbangan dalam putusan perdata dibagi menjadi dua, yaitu:⁹

- a. Pertimbangan dalam duduk perkaranya atau peristiwanya (*feitelijke gronden*), dan
- b. Pertimbangan tentang hukumnya (*rechtsgronden*).

Dalam pertimbangan tentang duduk perkaranya, harus diuraikan kronologis perkara atau peristiwa secara sistematis sehingga dapat dirumuskan duduk perkaranya, yaitu peristiwa konkret yang disengketakan oleh para pihak. Dalam bagian ini diuraikan posita (peristiwa yang disengketakan) dan petitum gugatan (tuntutan yang diharapkan oleh penggugat dalam gugatannya) juga jawaban-jawaban tergugat, replik dan duplik maupun bukti-bukti yang diajukan oleh

⁸ Tata Wijayanta dan Hery Firmansyah, 2013, *Perbedaan Pendapat Dalam Putusan pengadilan*, Medpress Digital, Yogyakarta, hal 33.

⁹ Ibid, hal 34.

pihak-pihak untuk meneguhkan dalil-dalil yang diajukan dalam persidangan.¹⁰

Dalam mengemukakan pertimbangan hukumnya, hakim mencarikan kualifikasi peristiwa konkret yang sudah dikonstatasi menjadi peristiwa hukum yang menjadi pokok persengketaan. Dalam proses perdata terdapat pembagian tugas yang tetap antara para pihak dan hakim. Para pihak harus mengemukakan peristiwanya, sedangkan soal hukumnya adalah urusan hakim.¹¹

B. Hak Menguasai dari Negara

Hak menguasai negara merupakan suatu konsep yang didasarkan pada pemahaman bahwa negara atau kerajaan adalah suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat sehingga bagi pemilik kekuasaan, usaha mempengaruhi pihak lain menjadi perkara utama yang dalam hal ini dipegang oleh negara. Dalam kekuasaannya sebagai badan penguasa, negara diberi tugas untuk menjalankan kewajiban terciptanya kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, negara diberikan kuasa yang bersifat “dapat dipaksakan” untuk mengatur penguasaan hak atas tanah.¹²

Dalam hak menguasai dari negara atas tanah terdapat hubungan hukum antara negara dan tanah yang ada dalam wilayah

¹⁰ Ibid, hal 34.

¹¹ Ibid, hal 34.

¹² Umar Said Sugiarto, 2016, Dkk, *Hukum Pengadaan Tanah, Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Setara Press, Malang, hal 16.

negara tersebut. Hubungan antara negara dan tanahnya ada 3 macam sebagaimana dikemukakan oleh Notonegoro, yaitu:¹³

1. Negara sebagai subjek yang kita persamakan dengan perseorangan, sehingga dengan demikian hubungan antara negara dengan tanah itu mempunyai sifat *privatrechtelijk*. Hak negara dengan tanah lantas sama dengan perseorangan.
2. Negara sebagai subjek tidak diberi kedudukan sebagai perseorangan, tetapi sebagai negara. Jadi, sebagai badan kenegaraan, sebagai badan yang *publikrechtelijk*. Kalau bentuk ini yang diinginkan, maka negara tidak mempunyai kedudukan yang sama dengan perseorangan.
3. Hubungan antara negara langsung dengan tanah ini tidak sebagai subjek perseorangan dan tidak dalam kedudukan sebagai negara, yang akan memiliki tetapi sebagai negara yang menjadi personifikasi tentang rakyat seluruhnya, sehingga dalam konsepsi ini negara tidak terlepas dari rakyat, negara hanya menjadi pendiri, menjadi pendukung kesatuan-kesatuan rakyat. Dalam bentuk ini masih dapat diadakan dua macam bentuk, yaitu:
 - a. Betul memegang kekuasaan terhadap tanahnya, atau
 - b. Hanya memegang kekuasaan terhadap pemakainya.

¹³ Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, Cetakan Kedua, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, hal118.

Sependapat dengan Notonegoro, Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa ada 3 teori yang membicarakan kemungkinan-kemungkinan sifat hubungan hukum antara negara dan tanah, yaitu:¹⁴

1. Negara diberi kedudukan sama dengan kedudukan perseorangan. Oleh karena itu, hubungan negara dengan tanah bersifat *privaat-rechtelijk*. Artinya hubungan tersebut merupakan hubungan hak milik. Pemberian kedudukan kepada negara seperti perseorangan ini jelas bertentangan dengan kedudukan negara yang sebenarnya, yaitu sebagai organisasi kekuasaan dari masyarakat (kumpulan perseorangan).
2. Negara diberi kedudukan tidak sebagai perseorangan, tetapi sebagai badan yang bersifat *public-rechtelijk*. Atas dasar hubungan negara dengan tanah juga merupakan hubungan hak milik. Namun, harus diingat bahwa pemberian sifat *Publik-rechtelijk* kepada negara sebagai organisasi makhluk sosial akan memisahkan negara dengan warga negaranya. Konsekuensinya kepentingan perseorangan akan terabaikan.
3. Negara tidak diberi kedudukan sebagai badan yang bersifat *Pri-vaat-rechtelijk* ataupun *Publik-rechtelijk* akan tetapi negara merupakan personifikasi/penjelmaan dari seluruh rakyat. Dalam kedudukan yang demikian, negara menjadi pendukung dari kesatuan rakyat dan tidak terpisah atau terlepas dari rakyatnya.

¹⁴ Ibid, hal 118.

Atas dasar kedudukan yang demikian, hubungan antara Negara dan tanah adalah hubungan menguasai atau hak menguasai. Dan negara mempunyai wewenang untuk mengatur penggunaan pemeliharaan tanah.

Hak menguasai dari negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia.¹⁵ Hak menguasai negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembang amanat, pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.¹⁶

Hak menguasai negara dikemukakan dalam Pasal 2 UUPA yang berbunyi:

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

¹⁵ Budi Harsono, Op.Cit, hal 267

¹⁶ Aminuddin Salle, Dkk, 2010, *Bahan Ajar Agraria*, As Publishing, Makassar, hal 73.

- a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat

Menurut Oloan Sitorus¹⁷, kewenangan negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) UUPA di atas, merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Tegasnya hak menguasai dari negara adalah pelimpahan kewenangan publik dari hak bangsa. Konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.¹⁸

Dalam melaksanakan hak menguasai dari negara atas tanah ditetapkan batasan-batasan, yaitu:¹⁹

1. Hak menguasai negara atas tanah tidak boleh mengesampingkan hak-hak atas tanah yang telah dipunyai oleh warga Negara Indonesia, warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum.
2. Untuk tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya, berdasarkan hak menguasai

¹⁷ Budi harsono, Op.Cit, hal 332.

¹⁸ Aminuddin Salle, Dkk, Op.Cit, hal 232.

¹⁹ Urip Santoso, Op.Cit, hal 120.

negara atas tanah, negara mempunyai kekuasaan penuh untuk dapat memberikannya dengan sesuatu hak kepada warga Negara Indonesia atau badan hukum menurut keperluan dan peruntukannya.

Tujuan hak menguasai negara adalah untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur. Hak menguasai negara dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra (pemerintah daerah) dan masyarakat-masyarakat hukum, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah. Berdasarkan hak menguasai negara dapat diberikan macam-macam hak atas tanah kepada orang perorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan-badan hukum.²⁰

C. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Secara teori, asas fungsi sosial hak atas tanah mengandung pengakuan adanya kepentingan perorangan, kepentingan sosial, dan kepentingan umum atas tanah. Asas fungsi sosial hak atas tanah memberi kewenangan kepada pemilik hak untuk mempergunakan kepemilikan atas tanah dalam batas-batas yang ditentukan oleh hukum, dengan memperhatikan kepentingan masyarakat dan negara.

²⁰ Ibid, hal 121.

Kepemilikan atas tanah bukan hanya merupakan hak tapi lebih dari itu merupakan fungsi sosial. Kondisi ini memunculkan konsekuensi adanya hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah dalam memanfaatkan tanah. Selain itu, negara berkewajiban untuk melindungi tanah sebagai *social asset* dan *capital asset* untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.²¹

Secara yuridis fungsi sosial hak atas tanah diatur dalam Pasal 6 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan antara lain:²²

1. Merupakan suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi hukum tanah nasional .
2. Tanah seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi yang punya hak itu saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga kepentingan masyarakat.
3. Fungsi sosial hak atas tanah mewajibkan hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan

²¹ Ibid, hal, 307.

²² Armin, 2011, *Pengadaan tanah Untuk Pembangunan Transmigrasi Koya Barat dan Koya Timur di Kota Jayapura (Suatu tinjauan hukum pertanahan)*, Tesis , Universitas Hasanuddin Makassar, hal 23-24.

keadaannya, artinya keadaan tanahnya, sifatnya dan tujuan pemberian haknya. Hal tersebut dimaksud agar tanah harus dipelihara dengan baik dan dan dijaga kualitas, serta kesuburan serta kondisi tanah sehingga dapat dinikmati tidak hanya pemilik hak atas tanah saja tetapi juga masyarakat lainnya. Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah tidak saja dibebankan kepada pemiliknya/pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan juga beban dari setiap orang, badan hukum/instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah.

Ditinjau dari landasan yuridis asas fungsi sosial hak atas tanah menjadi dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan tanah, agar dalam memanfaatkan serta tidak memanfaatkan tanah, tidak boleh semata-mata untuk kepentingan pribadi, apalagi sampai merugikan pihak lain. Hal ini dimaksudkan bukan berarti subyek hak yang melaksanakan fungsi sosial akan kehilangan hak atas tanahnya, akan tetapi disini dimaksudkan ada keseimbangan antara kepentingan perorangan, kepentingan sosial, dan kepentingan umum atas tanah. Hak atas tanah yang dimiliki seseorang tidak boleh digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, melainkan juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat umum. Sehingga, asas fungsi sosial ditinjau secara yuridis pada prinsipnya menjaga kepastian hukum atas kemanfaatan tanah untuk kepentingan pribadi,

kepentingan sosial dan kepentingan umum, untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.²³

D. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

1. Pengadaan Tanah

Istilah Pengadaan tanah pertamakali di kemukakan dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Pasal 1 ayat (2) menyebutkan bahwa “Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah”.

Kemudian dalam perkembangannya di tahun 2012 pemerintah mengeluarkan Undang-undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Adapun definisi pengadaan tanah dalam Pasal 1 ayat (2) yaitu “Pengadaan Tanah.adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Sedangkan Menurut Abdurrahman²⁴ yang dimaksud dengan pembebasan tanah (*Pijisgeving*) adalah melepaskan hubungan hukum semula yang terdapat di antara pemegang hak atas tanah

²³ Triana Rejekiningsih, 2016, *Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum*, Jurnal Yustisia. Vol. 5 No. 2, Universitas Sebelas Maret, hal 311.

²⁴ Mohammad Mulyadi, 2017, *Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Jakarta Utara*, Jurnal Aspirasi Vol. 8 No. 2, Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI, Jakarta, hal 146.

dengan cara pemberian ganti rugi dengan pihak yang bersangkutan.

Istilah pengadaan tanah jika dianalisis mengandung arti lebih baik daripada pembebasan tanah karena dapat menghindari adanya paksaan, intimidasi dalam proses pengambilan tanah milik masyarakat.²⁵

a. Asas-asas Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Pasal 2 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, asas kemanfaatan, asas kepastian, asas keterbukaan, asas kesepakatan, asas keikutsertaan, asas kesejahteraan, asas keberlanjutan, dan asas keselarasan. Adapun maksud dari asas-asas pengadaan tanah sebagaimana dalam Pasal 2 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum adalah sebagai berikut:²⁶

- 1) Asas kemanusiaan adalah pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

²⁵ Ibid, hal 146.

²⁶ Penjelasan Pasal 2 UU Undang-undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

- 2) Asas keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.
- 3) Asas kemanfaatan adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.
- 4) Asas kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.
- 5) Asas keterbukaan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.
- 6) Asas kesepakatan adalah bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan riusyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
- 7) Asas keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

- 8) Asas kesejahteraan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
- 9) Asas keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
- 10) Asas keselarasan adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

b. Bentuk-bentuk Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Adapun Bentuk-bentuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Pasal 10 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yakni :

- 1) Pertahanan dan keamanan nasional.
- 2) Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- 3) Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- 4) Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- 5) Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- 6) Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- 7) Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- 8) Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- 9) Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 10) Fasilitas keselamatan umum;
- 11) Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;

- 12) Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- 13) Cagar alam dan eagar budaya;
- 14) Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- 15) Penataan perrnukiman kurnuh perkotaan dan/ atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- 16) Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 17) Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- 18) pasar umum dan lapangan parkir umum.

c. Tahapan Dalam Pengadaan Tanah

1) Tahap Perencanaan

Perencanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh instansi yang memerlukan tanah bersama-sama instansi teknis terkait dan dapat mengikutsertakan lembaga profesional. Oleh karena itu, perencanaan pengadaan tanah harus didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Nasional/Provinsi/Kabupaten/Kota dan Rencana PembangunanJangka Menengah (RPJM) Nasional/Daerah, Rencana Strategis Kementerian/Lembaga Non-Kementerian/SKPD, dan/atau Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.²⁷

²⁷ Maria S.W. Sumardjono, 2015, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta,, hal 20.

Dalam merencanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka harus mempertimbangkan prinsip-prinsip pengadaan tanah, yaitu:²⁸

- 1) Prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki rakyat yang merupakan bagian dari hak asasi warga Negara, sehingga tidak dengan sedemikian rupa dapat dengan mudah diambil untuk kepentingan-kepentingan tertentu termasuk untuk kepentingan umum/tanpa mengindahkan aturan hukum yang ada.
- 2) Prinsip kepastian hukum baik dalam pengaturannya (ketentuan materil) dan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum (ketentuan formil/hukum acaranya) maupun dalam proses pemberian hak atas tanah kepada instansi pemerintah sebagai pemangku dari kepentingan umu.
- 3) Prinsip kepastian atas kepentingan umum menyangkut, pengertian, penetapan bidang kegiatan yang masuk dalam kategori kepentingan umum, dengan penegasan adanya kepentingan seluruh lapisan masyarakat, kegiatan benar-benar dilakukan dan dimiliki oleh pemerintah, dan nyata-nyata tidak digunakan untuk mencari keuntungan (tidak ada unsur komersi/bisnisnya)

²⁸ Umar Said Sugiharto, Dkk, Op.Cit, hal 166.

perencanaan dan pelaksanaannya sesuai dengan rencana umum tata ruang wilayah.

- 4) Prinsip pelaksanaannya dengan cara cepat dan transparan, dengan pembentukan panitia yang kompeten baik untuk panitia pengadaan tanah maupun panitia/tim penaksir harga tanah lengkap dengan susunan dan uraian tugasnya secara limitatif.
- 5) Prinsip musyawara dengan para pemegang hak atas tanah, terutama mengenai harga yang berkaitan dengan kegiatan dan tujuan pengadaan tanah tersebut dan lugas mengenai penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian.
- 6) Prinsip pemberian ganti rugi yang layak dan adil atas setiap pengambilan hak atas tanah rakyat, sebab hak atas tanah tersebut sebagai bagian dari aset seseorang yang diperoleh dengan pengorbanan tertentu dan apabila sudah terdaftar telah ada legalitas aset yang diberikan oleh Negara dan kepada penerima haknya biasanya membayar kompensasi kepada Negara baik dalam bentuk kewajiban uang pemasukan ke kas Negara maupun kewajiban perpajakan. Selain itu harus ditegaskan pengertian ganti rugi yang layak dan adil sehingga

diperoleh tolak ukur yang dapat dipedomani dalam pemberian ganti rugi.

- 7) Prinsip pembedaan ketentuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sesuai dengan kriteria yang ditentukan secara limitatif dengan pengadaan tanah bukan untuk kepentingan umum (kepentingan pemerintah yang ada unsur komersial/bisnis dan kepentingan swasta), serta penetapan kriteria luasan tanah skala kecil dengan prosedur pengadaan tanahnya, termasuk dalam hal penggunaan standar dan normalnya seperti kemungkinan penggunaan bantuan panitia pengadaan tanah.

2) Tahap Persiapan

Persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh Gubernur. Dalam hal ini, Gubernur dapat mendelegasikan pelaksanaan persiapan pengadaan tanah kepada Bupati/Walikota demi efisiensi dan efektivitas. Adapun langkah-langkah yang harus dilaksanakan, yaitu sebagai berikut:²⁹

a) Pembentukan Tim Persiapan

Tim persiapan pengadaan tanah dibentuk oleh Gubernur paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja paling lambat

²⁹ Maria S.W. Sumardjono, Op.Cit, hal 25.

diterimanya Dokumen Rencana Pengadaan Tanah. Keanggotaan Tim Persiapan yaitu Bupati/Walikota, satuan kerja perangkat daerah provinsi terkait, instansi yang memerlukan tanah, dan instansi lainnya seperti Kanwil BPN atau Kantor Pertanahan, Kantor Kementerian Hukum dan HAM Provinsi. Tim Persiapan berkantor di Sekretariat Daerah Provinsi.

b) Pemberitahuan dan Pendataan Awal

Pemberitahuan tentang akan dilaksanakannya kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum disampaikan oleh Tim Persiapan kepada masyarakat dilokasi yang direncanakan. Pemberitahuan tersebut dilaksanakan secara langsung atau tidak langsung. Pemberitahuan secara langsung dapat dilakukan melalui cara sosialisasi atau tatap muka atau surat pemberitahuan. Oleh karena tujuan pemberitahuan adalah agar warga masyarakat dapat mengetahui dan memahami rencana kegiatan pembangunan sungguh-sungguh dimaksudkan untuk kepentingan umum, seyogianya pemberitahuan secara langsung menjadi prioritas. Pemberitahuan secara tidak langsung dapat dilakukan dengan menggunakan pengumuman melalui surat kabar harian local atau nasional atau *website* tertentu. Setelah adanya

pemberitahuan, Tim Persiapan melaksanakan kegiatan pendataan awal lokasi rencana pembangunan terkait data pemegang hak atas tanah, baik perseorangan maupun badan hukum, badan sosial badan keagamaan, dan instansi pemerintah yang menguasai/memiliki objek pengadaan tanah. Pihak yang berhak tersebut meliputi:

c) Konsultasi Publik

Konsultasi publik dilaksanakan oleh Tim Persiapan dengan mengundang warga masyarakat yang tanahnya akan terkena pengadaan tanah. Konsultasi publik harus dilaksanakan secara bertahap dan dapat dilaksanakan lebih dari satu kali sesuai dengan kondisi masyarakatnya. Konsultasi publik mempunyai peranan penting bagi proses lanjutan dari tahapan pengadaan tanah.

d) Pengkajian Keberatan

Untuk melakukan pengkajian terhadap keberatan dan alasannya, gubernur membentuk tim pengkajian keberatan dengan keanggotan, antara lain Sekretaris Daerah Provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota, Kepala Kantor Wilayah BPN sebagai sekretaris merangkap anggota, instansi yang menangani urusan pemerintahan dibidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota, Kepala Kantor

Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota, Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota, dan Akademisi sebagai anggota.

e) Penerbitan SK Penetapan Lokasi

Gubernur menerbitkan SK tentang penetapan lokasi dengan mendasarkan pada beberapa hal. *Pertama*, adanya kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari semua warga masyarakat yang tanahnya terkena. Jika semua warga masyarakat sudah sepakat dengan lokasi rencana pembangunan maka Gubernur menerbitkan Surat Keputusan tentang Penetapan Lokasi. *Kedua*, rekomendasi dari Tim Pengkajian Keberatan yang berisi penolakan terhadap alasan keberatan sebagian kecil warga masyarakat.

3) Tahap Pelaksanaan

Pelaksanaan meliputi kegiatan:³⁰

- a) Penyuluhan.
- b) Inventarisasi.
- c) Pengumuman hasil inventarisasi.
- d) Musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

³⁰ Aminuddin Salle, Dkk, Op.Cit, hal 305.

- e) Penaksiran nilai tanah.
 - f) Pengajuan keberatan terhadap keputusan panitia pengadaan tanah.
 - g) Penyuluhan daftar *nominatife* dan pelaksanaan pembayaran.
 - h) Pelepasan hak atas tanah.
 - i) Biaya panitia pengadaan tanah.
- 4) Tahap Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menutup tahapan pengadaan tanah dengan penyerahan hasil pengadaan tanah. Hasil pengadaan tanah oleh Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah, jika:³¹

- a) Ganti kerugian sudah dibayarkan secara tunai atau dalam proses pemenuhan dan pemegang hak sudah melaksanakan pelepasan hak; atau
- b) Ganti kerugian sudah dititipkan dipengadilan meskipun pemegang hak belum mengambilnya dan belum melakukan pelepasan haknya.

Penyerahan hasil pengadaan tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak pelepasan hak atau penitipan ganti kerugian di pengadilan. Penyerahan

³¹ Maria S.W. Sumardjono, Op.Cit, hal 44.

berupa bidang tanah dan dokumen pengadaan tanah. Penyerahan dilakukan dengan membuat Berita Acara Penyerahan hasil pengadaan tanah yang dipergunakan sebagai dasar oleh instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dan selanjutnya dilakukan pendaftaran hak atas tanahnya. Pensertifikatan tanah sudah harus dilaksanakan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak penyerahan hasil pengadaan tanah.³²

2. Kepentingan Umum

Menurut John Salindeho,³³ Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan hamkamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional serta wawasan nusantara.

Menurut Michael G. Kitay dalam bukunya *Land Acquisition In Developing Countries* sebagaimana dikutip oleh Maria SW. Sumardjono (1995), bahwa terdapat 2 (dua) cara untuk mengungkapkan tentang doktrin kepentingan umum, yaitu:³⁴

- a. Pedoman Umum (*general guide*), disini negara hanya menyatakan bahwa pengadaan tanah dibutuhkan untuk kepentingan umum (*public purpose*), atau yang secara umum

³² Ibid, hal 45.

³³ I Wayan Suandra, 1994, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, hal 17.

³⁴ Aminuddin Salle, Dkk, Op.Cit, hal 282.

menyebutkan bahwa pengadaan tanah harus berdasarkan kepentingan umum. Istilah kepentingan umum yang yang dipake dapat bervariasi, dan sesuai dengan sifatnya sebagai pedoman.

- b. Ketentuan-ketentuan Daftar (*list Provisions*), penyebutan kepentingan umum dalam suatu daftar kegiatan yang secara jelas mengidentifikasi kepentingan itu. Kepentingan yang tidak ditemukan dalam daftar tersebut, tidak bias dijadikan sebagai dasar pengadaan tanah. Namun kedua pendekatan diatas, kerap kali dikombinasikan dalam rencana pengadaan tanah.

Ada tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu :³⁵

- a. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah. Mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dimiliki oleh perorangan atau swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.
- b. Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah, Memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan

³⁵ Sonny Djoko Marlijanto, 2010, *Konsinyasi Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum ((Studi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Jalan TOL Semarang – Solo Di Kabupaten Semarang)*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, hal 59.

pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah.

- c. Tidak mencari keuntungan membatasi fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan mencari keuntungan sehingga terqualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan.

3. Musyawarah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Musyawarah adalah pembahasan bersama dengan maksud mencapai keputusan atas penyelesaian masalah. Sedangkan dalam Pasal 1 ayat 3 Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 menyatakan bahwa:

Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

Pelaksanaan musyawarah terkait dengan pelepasan hak atas tanah adalah:³⁶

³⁶ Sostrisno, 2014, *Tata cara perolehan tanah untuk Industri*, Rineka Cipta, Jakarta, hal7.

1. Musyawarah dilakukan secara langsung antara tim dan para pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.
2. Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan tidak memungkinkan terelenggaranya musyawarah secara efektif, musyawarah dapat dilaksanakan bergiliran secara persial atau dengan wakil yang ditunjuk diantara dan oleh mereka.
3. dalam hal musyawarah dilaksanakan melalui perwakilan penunjukan wakil dibuat dalam bentuk surat kuasa yang diwakili oleh lurah atau kepala desa setempat.

Musyawarah dapat diselenggarakan lebih dari satu kali sesuai dengan dinamika yang terjadi dalam proses musyawarah dengan dihadiri oleh anggota Pelaksana Pengadaan Tanah dan seluruh pemegang hak atas pihak yang diberi kuasa oleh pemegang hak. Musyawarah juga dapat dilaksanakan secara berkelompok sesuai dengan jumlah warga masyarakat yang tanahnya terkena serta waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah.³⁷

³⁷ Maria SW. Sumardjono, Op.Cit, hal 37.

4. Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah

Dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa: “Yang dimaksud dengan ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”. Sedangkan dalam Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa:

Yang dimaksud dengan ganti kerugian adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Menurut Oloan Sitorus dan Carolina Sitepu³⁸, ganti rugi adalah imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebagai pengganti dari nilai tanah, termasuk yang di atasnya yang telah dilepaskan atau diserahkan.

Boedi harsono mengatakan bahwa sesuai dengan kenyataan dan rasa keadilan, bahwa ganti kerugian tidak hanya meliputi tanah, bangunan, dan tanaman yang bersifat materiil, tetapi juga hal-hal yang bersifat immateriil. Di negara lain, apa yang

³⁸ Noer Fuzia Rachman dkk, 2017, *Problematika Pertanahan dan Strategi Penyelesaiannya* , Sekolah Tinggi Pertanahan nasional, Yogyakarta, hal 514.

disebut “*good will*” yang hilang atau sementara tidak dapat dinikmati, juga dinilai dalam pemberian kompensasi.³⁹

Maria SW Sumardjono menyatakan bahwa ganti kerugian terhadap tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah hendaklah dialukan sesuai dengan kriteria yang sudah ditentukan. Selanjutnya yang perlu diperhatikan adalah biaya pindah atau pekerjaan dengan segala permasalahan psikologi yang dihadapi oleh keluarga tersebut, turunnya penghasilan pemegang hak karena proses pengambilalihan yang berlarut, serta kerugian yang diakibatkan karena hanya sebagian dari luas tanah yang diambil sehingga sisanya dijual.⁴⁰

Adapun bentuk-bentuk ganti kerugian dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Keentingan Umum yaitu:

- a. Uang
- b. Tanah pengganti
- c. Permukiman Kembali
- d. Kepemilikan Saham
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua bela pihak

Mengenai ganti kerugian harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:⁴¹

- a. Nilai tanah berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak dan Bangunan (NJOP) tanah terakhir untuk tanah yang bersangkutan.

³⁹ Aminuddin Salle, Dkk, Op.Cit, hal 294.

⁴⁰ Ibid, hal 294.

⁴¹ Soetrisno. Op.Cit, hal 18.

b. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah :

- 1) Letak/lokasi
- 2) Jenis hak atas tanah
- 3) Status penguasaan tanah
- 4) Peruntukan tanah
- 5) Kesesuaian penggunaan tanah yang direncanakan tata dan wilayah
- 6) Prasarana yang tersedia
- 7) Fasilitas dan utilitas
- 8) Lingkungan
- 9) Lain-lain yang mempengaruhi harga tanah.

c. Nilai taksir bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Sementara itu dalam Pasal 15 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dijelaskan bahwa besaran nilai ganti rugi yang diberikan pemerintah dalam hal pengadaan tanah didasarkan atas:

a. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak Tahun Berjalan berdasarkan penilaian lembaga/tim penilai harga tanah yang ditunjuk oleh panitia.

- b. Nilai Jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan.
- c. Nilai Jual Tanaman yang ditaksir perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian.⁴²

5. Panitia Pengadaan Tanah dan Tim Peniali

1. Panitia Pengadaan Tanah

Seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Lahan untuk pembebasan tanah perlu dibentuk panitian pembebasan tanah yaitu suatu tim yang bertugas melakukan pemeriksaan/penelitian dan penetapan ganti rugi dalam rangka pembebasan suatu ha katas tanah dengan atau tanpa bangunan/tanaman dan tumbuhan diatasnya.⁴³ Dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Pasal 1 Ayat (4) dikatakan bahwa: "Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum".

Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah diatur dalam Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 yang menyatakan bahwa pembentukan Panitia Pengadaan Tanah dilakukan oleh

⁴²Noer Fauzi Rachman, Op.Cit, Hal 518.

⁴³ Sostrisno, Op.Cit, hal 7.

Bupati/Walikota, kecuali untuk Provinsi DKI Jakarta dibentuk oleh Gubernur, sedangkan apabila pengadaan tanah terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih, dibentuk oleh Gubernur dan apabila terletak di dua wilayah provinsi atau lebih, dibentuk oleh Menteri Luar Negeri.⁴⁴

Adapun susunan keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah yang berlaku saat ini diatur dalam Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan RI Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan, yang terdiri dari:

- a. Panitia Pengadaan Tanah kabupaten/kota paling banyak 9 (Sembilan) orang/terdiri dari:
 - 1) Sekretaris Daerah, sebagai ketua merangkap anggota.
 - 2) Pejabat dari unsur perangkat daerah setingkat eselon-II, sebagai swakil ketua merangkap anggota.
 - 3) Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai sekretaris merangkap anggota.
 - 4) Kepala Dinas/kantor/Badan di Kabupaten/Kota yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk, sebagai anggota.
- b. Untuk tingkat provinsi dan pusat, susunan Panitia Pengadaan Tanah tersebut juga sama dengan yang berlaku di kabupaten/kota dengan penyesuaian tingkat/eselonisasi jabatannya.

Dalam melaksanakan tugasnya tim pembebasan tanah harus berpedoman kepada peraturan-peraturan yang berlaku dan hal ini harus dikuasai oleh semua anggota tim

⁴⁴ Umar said Sugiarto, Dkk, Op.Cit, hal 160.

sebelum mereka bertugas dilapangan. Tugas-tugas dari tim pembebasan tanah adalah sebagai berikut:⁴⁵

- a. Mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanaman atau tumbuhan, dan bangunan di atasnya.
- b. Mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan/tanaman di atasnya.
- c. Menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak.
- d. Membuat berita acara pembebasan tanah disertai fatwa/pertimbangannya.
- e. Melaksanakan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas tanah, bangunan dan tanah tersebut.
- f. Mencegah ikut campurnya pihak ketiga, seperti kuasa atau perantara yang dapat merugikan kepentingan para pihak, terutama para pemilik tanah yang berhak.

2. Tim Penilai (*appraisal*)

Dalam Pasal 1 huruf 12 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan, dikatakan bahwa Lembaga/Tim penilai harga tanah adalah lembaga/tim yang profesional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan

⁴⁵ Ibid, hal 9.

sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi, kemudian dalam Pasal 15 dikatakan bahwa Lembaga/tim penilai tersebut ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi provinsi. Kemudian dalam Pasal 25 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 ditentukan lembaga/tim penilai harga tanah harus mendapat lisensi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.⁴⁶

Berdasarkan ketentuan Pasal 25 dan 26 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007, diatur bahwa panitia pengadaan tanah menunjuk Lembaga Penilai Harga yang telah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur untuk menilai harga tanah. Bila didaerah tersebut belum ada lembaga/tim penilai harga tanah, Bupati/walikota atau Gubernur membentuk Tim Penilai Harga Tanah yang anggotanya terdiri dari:

- a. Unsur instansi pemerintah yang membidangi bangunan dan/atau tanaman.
- b. Unsur instansi pemerintah pusat yang membidangi pertanahan nasional.
- c. Unsur instansi pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

⁴⁶ Ibid, hal 172.

- d. Ahli atau orang yang berpengalaman sebagai penilai harga tanah.
- e. Akademisi yang mampu menilai harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.
- f. Apa bila diperlukandapat ditambah unsur Lembaga Swadaya Masyarakat.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 27 s/d 30 Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 bahwa penilai harga tanah dilakukan oleh Lembaga Penilai Harga Tanah atau Tim Penilai Harga Tanah, dengan berdasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut:

- a. Lokasi dan letak tanah;
- b. Status tanah;
- c. Peruntukan tanah;
- d. Kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau kota yang telah ada;
- e. Sarana dan prasarana yang tersedia;
- f. Faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.

6. Konsinyasi

Secara etimologi (asal kata) pengistilahan konsinyasi dalam Bahasa Inggris berasal dari kata *consign, consignmen* artinya “menyerahkan, mengirimkan, menyerahkan sebagai penitipan. Adapun dalam Bahasa Belanda berasal dari kata *consignatie* yang berate “penitipan uang atau barang pada pengadilan guna membayar utang”. Pada bahasa Prancis konsinyasi berasal dari kata *depot vonter* artinya “penitipan barang”. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata konsignasi (ditulis kemudian konsinyasi) diartikan “pengiriman barang-barang untuk disuruh jualkan oleh penerima barang-barang itu” dan “penitipan uang”.⁴⁷

Dalam Pasal 16 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 diatur bahwa dalam hal, tanah, bangunan, tanaman atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang pemegang hak atas tanah tidak dapat ditemukan tersebut, dititipkan ke Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi wilayah tanah yang bersangkutan (konsinyasi).⁴⁸

Dalam Pasal 48 Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007, diatur bahwa panitia

⁴⁷ Aartje Tehupeior, 2017, *Makna Konsinyasi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Swadaya Grup, Jakarta, hal 7.

⁴⁸ Umar said Sugiarto, Dkk, Op.Cit, hal 187.

pengadaan tanah memerintahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk menitipkan ganti rugi uang ke Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi letak tanah bagi pelaksana pembangunan dalam hal:⁴⁹

- a. Yang berhak atas ganti rugi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) tidak diketahui keberadaannya;
- b. Tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, sedang menjadi objek perkara dipengadilan dan belum memperoleh putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

⁴⁹ Ibid, hal 187.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum empiris, yaitu suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang dapat diwawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.⁵⁰

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Desa Kale Ko'mara, Kecamatan Polongbangkeng Utara, Kabupaten Takalar. Kantor Camat Polong Bangkeng Utara, Kabupaten Takalar dan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Takalar.

C. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang terkait dengan pengadaan tanah dalam pembangunan Proyek Strategis Nasional Bendungan Pamukkulu di Kabupaten Takalar.

⁵⁰ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris dan Normatif, Pustaka Pelajar*, Yogyakarta, hal 280.

Sampel adalah sebagian dari jumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Adapun teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *Purposive Sampling*. Berdasarkan populasi tersebut, peneliti menentukan sampel dari penelitian ini sebanyak 8 orang yang tanahnya terkena pengadaan tanah terkait pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu. Sedangkan yang menjadi narasumber dari penelitian ini, yaitu Kepala Desa Kale Ko'mara, Camat Polongbangkeng Utara, dan Pihak dari Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Takalar.

D. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yakni:

1. Data Primer, adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan baik dari responden maupun dari narasumber sebagai berikut:
 - a. Adapun responden dari penelitian ini yaitu masyarakat Desa Kale Ko'mara yang tanahnya terkena dampak pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu.
 - b. Adapun narasumber dari penelitian ini yaitu:
 - 1) Tim Pengadaan Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Takalar.
 - 2) Camat Polongbangkeng Utara.
 - 3) Kepala Desa Kale Ko'mara.

2. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari beberapa literatur, dokumen resmi, dan peraturan perundang-undangan, serta sumber-sumber lain yang berkaitan dengan penelitian ini. Adapun data sekunder dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- b. Putusan Pengadilan Negeri Takalar Nomor 15/Pdt.G/2018/PN.Tka Tanggal 14 Agustus 2018.
- c. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 3596/K/Pdt/2018 Tanggal 18 Desember 2018.
- d. Surat Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 56 Tanggal 11 Januari 2016 Tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Pembangunan Proyek Bendungan Pamukkulu.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara yaitu:

1. Studi Lapangan

a. Wawancara

Penulis melakukan wawancara langsung Tim Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Badan Pertanahan Nasional (BPN RI) Kabupaten Takalar, Camat Polongbangkeng Utara, dan Kepala Desa Kale Ko'mara terkait pemberian ganti kerugian yang layak

dan adil dalam pengadaan tanah bagi pembangunan Proyek Strategis Nasional Bendungan Pamukkulu di Desa Kale Ko'mara, Kecamatan Polongbangkeng Utara, Kabupaten Takalar.

b. Kuesioner

Penulis melakukan pengumpulan data dengan cara tanya jawab dengan responden yaitu masyarakat yang tanahnya terkena pengadaan tanah pembangunan Proyek Bendungan Pamukkulu.

2. Studi Pustaka

Studi Pustaka adalah kegiatan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi penelitian. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

F. Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari data primer maupun data sekunder akan diproses dan dianalisis secara kualitatif yaitu mencakup semua data penelitian yang diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini, kemudian disajikan dengan cara deskriptif yaitu dengan cara menjelaskan dan menggambarkan permasalahan yang berkaitan dengan penelitian ini sehingga dapat memecahkan objek permasalahan dari penelitian ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Kabupaten Takalar

Kabupaten Takalar merupakan salah satu kabupaten yang terletak di Provinsi Sulawesi Selatan. Kabupaten Takalar berada antara 5.3–5.33 derajat Lintang Selatan dan antara 119.22–118.39 derajat Bujur Timur. Kabupaten Takalar dengan ibukota Pattallassang terletak 29 km arah selatan dari Kota Makassar Ibukota Provinsi Sulawesi Selatan. Luas wilayah Kabupaten Takalar adalah sekitar 566,51 km², dimana 240,88 km² diantaranya merupakan wilayah pesisir dengan panjang garis pantai sekitar 74 km. Adapun batas wilayah Kabupaten Takalar adalah bagian utara Kabupaten Takalar berbatasan dengan Kota Makassar dan Kabupaten Gowa, bagian timur berbatasan dengan Kabupaten Jeneponto dan Kabupaten Gowa, bagian selatan dibatasi oleh Laut Flores dan dibagian barat dibatasi oleh Selat Makassar.

Wilayah Kabupaten Takalar terdiri dari 9 kecamatan yaitu sebagai berikut:

- a. Kecamatan Mangarabombang
- b. Kecamatan Mappakasunggu

- c. Kecamatan Polongbengkeng Selatan
- d. Kecamatan Polongbengkeng Utara
- e. Kecamatan Galesong Utara
- f. Kecamatan Galesong Selatan
- g. Kecamatan Galesong
- h. Kecamatan Pattallassang
- i. Kecamatan Sanrobone

Topologi wilayah Kabupaten Takalar terdiri dari daerah pantai, daratan dan perbukitan. Bagian barat adalah daerah pantai dan daratan rendah dengan kemiringan antara 0-3 derajat sedang ketinggian ruang bervariasi antara 0-25, dengan batuan penyusun geomorfologi dataran di dominasi pantai, batu gamping, terumbu dan tula serta beberapa tempat batuan lelehan basal. Kabupaten Takalar beriklim tropis dengan dua musim, yaitu musim hujan dan musim kemarau.

Berdasarkan letak geografisnya, Kabupaten Takalar dapat dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu:

- a. Kabupaten Takalar bagian timur (meliputi wilayah Polongbengkeng Utara dan Polongbengkeng Selatan) adalah merupakan sebagian daratan rendah yang cukup subur dan sebagian merupakan daerah bukit-bukit (Gunung Bawakaraeng).

- b. Kabupaten Takalar bagian tengah (meliputi wilayah Pattalassang;ibukota Takalar) merupakan dataran rendah yang sangat subur sehingga di wilayah ini merupakan daerah yang sangat cocok untuk pertanian.
- c. Kabupaten Takalar bagian barat (meliputi wilayah Mangarabombang, Galesong Utara, Galesong Selatan, Galesong Kota, Mappakasunggu dan Sanrobone) merupakan sebagian dataran rendah dan sebagian meruakan daerah pesisir pantai.

2. Dese Kalekomara

Desa Kale Ko'mara adalah sebuah desa yang ada di Kecamatan Polongbangkeng Utara, Kabupaten Takalar, Provinsi Sulawesi Selatan yang merupakan desa hasil pemekaran dengan Desa Ko'mara Kecamatan Polongbangkeng Utara pada akhir tahun 2012. Berawal dari keinginan masyarakat untuk mendapat pelayanan pemerintah yang lebih dekat, lebih efektif, dan lebih efisien, maka pada akhir tahun 2012 dibentuklah Panitia Pemekaran Desa dan pada waktu itu juga langsung mengajukan pemekaran desa kepada Pemerintah Kabupaten Takalar. Dengan melewati berbagai proses pemekaran yang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dari mulai penentuan nama desa, pembagian wilayah, pembagian kekayaan desa, dan lain-lain, akhirnya Kale Ko'mara menjadi Desa Kale Ko'mara.

Desa Kale Ko'mara merupakan salah satu desa dari 18 desa dan kelurahan yang ada di Kecamatan Polongbangkeng Utara Kabupaten Takalar yang memiliki luas wilayah 2.009 km², dengan batas wilayah administrasi yaitu sebelah utara berbatasan dengan Desa Bissoloro Kabupaten Gowa, Sebelah timur, berbatasan dengan Desa Batumalonro Kabupaten Gowa. Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Pappalluang Kabupaten Jeneponto dan Sebelah barat, berbatasan dengan Desa Ko'mara. Secara administrasi pemerintahan Desa Kale Ko'mara terdiri dari 4 (Empat) Dusun, yaitu Dusun Buttadidia, Dusun Kupanga, Dusun Ko'mara dan Dusun Pa'lilanga.

Secara Geografis Desa Kale Ko'mara berjarak 58 km dari Kota Makassar, 30 km dari Ibu kota Kabupaten Takalar dan 25 km dari kota kecamatan. Sedangkan luas lahan dan pemanfaatannya terdiri dari perkebunan milik masyarakat 50 %, pemukiman 30 % dan 20 % persawahan. Secara klimatologi Desa Kale Ko'mara beriklim tropis dengan dua musim, yaitu musim hujan dan musim kemarau.

Adapun penduduk Desa Kale Ko'mara berdasarkan jumlah Kepala Keluarga (KK) per Dusun adalah:

Tabel 1.1 Jumlah Kepala Keluarga (KK) Per Dusun Desa Kale Ko'mara

No.	Dusun	Jumlah KK
1.	Buttadidia	126
2.	Kupanga	86
3.	Ko'mara	106
4.	Pa'lilanga	152
Jumlah		470

Sumber : Laporan Desa Kale Ko'mara Tahun 2018

Adapun pekerjaan pokok kepala keluarga (KK) Desa Kale Ko'mara adalah sebagai berikut:

Tabel 1.2 Pekerjaan Pokok Kepala Keluarga Desa Kale Ko'mara

No.	Jenis Pekerjaan	Jumlah	Presentase
1.	Petani	250	60%
2.	Buruh Tani	25	7%
3.	PNS/TNI	20	5%
4.	Karyawan	30	13%
5.	Wiraswasta	20	5%
6.	Lain-lain	50	10%

Sumber : Laporan Desa Kale Ko'mara Tahun 2018

Dari tabel di atas terlihat jelas bahwa sumber mata pencaharian utama masyarakat Desa Kale Ko'mara adalah bertani sehingga perekonomian masyarakat desa ini banyak ditentukan oleh hasil produksi pertanian masyarakat seperti padi, jagung dan palawija, untuk pekerjaan sampingan masyarakat saat ini tercatat 18 % Kepala Keluarga (KK) di Desa Kale Komara memiliki pekerjaan sampingan disaat musim giling tebu dan usaha kecil-kecilan.

Sedangkan adapun luas lahan pertanian di Desa Kale Ko'mara adalah sebagai berikut:

Tabel 1. 3 Luas Lahan Pertanian Desa Kale Ko'mara

Simbol	Arahan Penggunaan lahan	Alternatif Komunitas	Luas	
			Ha	%
PS	Sawah	Padi, Jagung, Kacang Hijau	400	44,5
TS	Tanaman Semusim	Jagung, Kacang Hijau, Cabe	330	36,6
KC	Kebun Campuran	Mangga, Kelapa, Pisang, Ubi Kayu, Rambutan	20	2,2
	Pemukiman		150	16,7
Jumlah			900	100

Sumber : Laporan Desa Kale Ko'mara Tahun 2018

Keadaan lingkungan pemukiman sebagian besar rumah penduduk adalah rumah panggung dan hanya ada beberapa rumah batu/permanent, bagi masyarakat yang mapan hidupnya mempunyai rumah panggung yang besar dan dari bahan kayu jadi dan bayam, ataupun rumah batu yang cukup memadai, sedangkan keluarga yang ekonomi menengah atau keluarga miskin umumnya menggunakan bahan bangunan yang berkualitas rendah.

Ukuran rumah bervariasi, ada yang berukuran besar, berukuran sedang, dan berukuran kecil dan di bangun pada jalan poros desa dan sebagian lainnya di bangun dalam di dalam lorong dusun. Jarak antara rumah penduduk relatif berdekatan dan ada juga yang berjauhan. Di samping bangunan rumah penduduk terdapat juga bangunan seperti sekolah SD (Sekolah Dasar), SMP (Sekolah Menengah Pertama), PUSTU, dan Masjid.

B. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Terkait Pembangunan Proyek Strategis Nasional Bendungan Pamukkulu Kabupaten Takalar.

1. Pelaksanaan Pembangunan Proyek Strategis Nasional Bendungan Pamukkulu.

Proyek Strategis Nasional (PSN) merupakan salah satu program pemerintah yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan dasar dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dalam Pasal 1

ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional disebutkan bahwa:

“Proyek Strategis Nasional adalah proyek yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah”.

Proyek Strategis Nasional pada awalnya ditetapkan berdasarkan Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional yang kemudian diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2018 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Dalam Peraturan Presiden tersebut pemerintah telah menetapkan beberapa proyek yang dikategorikan sebagai Proyek Strategis Nasional. Salah satu Proyek Strategis Nasional yang berada di Sulawesi Selatan adalah proyek Bendungan Pamukkulu.

Proyek Bendungan Pamukkulu merupakan bagian dari program strategis nasional pada Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Proyek Bendungan Pamukkulu akan di bangun di Desa Kale Ko'mara, Kecamatan Polongbangkeng Utara, Kabupaten Takalar dengan luas lahan yang dibutuhkan yaitu sekitar 640 hektar,

diamana 593 hektar masuk dalam wilayah Kabupaten Takalar dan 47 hektar masuk dalam wilayah Kabupaten Gowa.

Pelaksanaan pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu seharusnya dilaksanakan pada November tahun 2017 akan tetapi sempat terhenti dan baru dapat dilaksanakan setelah adanya Putusan Kasasi Mahkamah Agung pada tanggal 18 Desember 2018 terkait adanya keberatan terhadap nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh Ketua Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar. Pelaksanaan pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu ditargetkan dapat diselesaikan pada Tahun 2022. Adapun biaya pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu yaitu kurang lebih Rp. 1,7 Trilliun. Dana tersebut bersumber dari APBN dan Utang Luar Negeri. Sedangkan nilai penggantian wajar atau ganti rugi dalam pengadaan tanah pembangunan Proyek Bendungan Pamukkulu yaitu sebesar Rp. 19.163.755.500,- (Sembilan belas milyar seratus enam puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh lima ribu lima ratus rupiah).

Pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu di Kabupaten Takalar bertujuan untuk mendukung program ketahanan pangan, mengoptimalkan produksi pertanian, mengendalikan banjir, penyediaan air untuk pengairan, pengembangan wisata, pencipta lapangan kerja dan meningkatkan taraf hidup masyarakat.

2. Prosedur Pengadaan Tanah dalam Pembangunan Proyek Strategis Nasional Bendungan Pamukkulu.

Kebutuhan lahan yang sangat luas dalam pembangunan Proyek Strategis Nasional Bendungan Pamukkulu tentunya mengharuskan pemerintah untuk melakukan pengadaan tanah sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menyatakan bahwa: "Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak."

Pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu Tim Panitia Pengadaan Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Takalar membagi dua tahapan proses pengukuran dan penilai besar ganti kerugian yang diberikan kepada masyarakat yang terdampak. Hal tersebut dilakukan mengingat luasnya lahan yang dibutuhkan, apalagi lahan yang dibutuhkan bukan hanya tanah untuk pertanian, tetapi juga merupakan pemukiman penduduk.

Adapun prosedur pengadaan tanah dalam pembangunan Proyek Strategis Nasional Bendungan Pamukkulu sebagaimana dalam Pasal 13 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah sebagai berikut:

a. Tahapan Perencanaan

Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 14 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Adapun instansi yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah terkait pembangunan Proyek Strategis Nasional Bendungan Pamukkulu di Kabupaten Takalar adalah Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).

b. Tahap Persipan

1). Penetapan Lokasi

Penetapan lokasi pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 56 Tanggal 11 Januari 2016 Tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Pembangunan Proyek Bendungan Pamukkulu seluas kurang lebih 640 Hektar di Desa Kale Ko'mara, Kecamatan Polongbangkeng Utara, Kabupaten Takalar. Adapun instansi yang memerlukan tanah dan mengajukan penetapan lokasi ke Gubernur Sulawesi Selatan yaitu Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).

Penetapan lokasi pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu sesuai dengan Pasal 19 ayat (5) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menyatakan bahwa: “ Atas dasar kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur”.

Berdasarkan SK Penetapan Lokasi tersebut pembangunan Proyek Bendungan Pamukkulu di Desa Kale Ko'mara sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Takalar sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Takalar Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Takalar Tahun 2012-2031.

Muhammad Ruslin selaku camat Polongbangkeng Utara sekaligus anggota Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar mengatakan bahwa lokasi proyek Bendungan Pamukkulu ditetapkan di Desa Kale Ko'mara karena letaknya yang strategis yang diharapkan dapat mengairi daerah-daerah pertanian yang ada di Kabupaten Takalar. Bukan hanya itu, proyek Bendungan Pamukkulu juga akan di fungsikan sebagai Pembangkit Listrik Tenaga Air (PLTA) yang akan menyumbang energi listrik bagi

penduduk yang berada di sekitar bendungan tersebut dan sebagai penyedia air bersih di Kabupaten Takalar.⁵¹

Berdasarkan wawancara di atas, dalam penetapan lokasi pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu terlebih dahulu diterbitkan Surat Keputusan Penetapan Lokasi dikeluarkan oleh Gubernur. Dalam Surat Ketetapan (SK) tersebut lokasi pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu berada di Desa Kale Ko'mara yang merupakan satu-satunya desa di Kabupaten Takalar yang akan terkena pengadaan tanah Proyek Bendungan Pamukkulu. Desa Kale Ko'mora dipilih sebagai lokasi pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu karena letaknya yang strategis untuk dijadikan sebagai bendungan yang akan mengairi lahan pertanian yang ada di Kabupaten Takalar. Dengan adanya Surat Penetapan Lokasi tersebut dibentuklah Tim Pengadaan Tanah .

2). Pembentukan Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah

Berdasarkan Surat Keputusan Penetapan Lokasi Nomor 56/Tahun 2016 Tanggal 11 Januari 2016 Tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Pembangunan Proyek Bendungan Pamukkulu, di bentuklah Tim Panitia Pengadaan Tanah. Pembentukan Tim Panitia

⁵¹ Muhammad Ruslin, Wawancara, Camat Polongbangkeng Utara, Tanggal 10 Januari 2020.

Pengadaan tanah dalam pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar Nomor SK-73.05.AT.02.01/II/2020 Tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Pamukkulu. Adapun susunan Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Proyek Bendungan Pamukkulu adalah sebagai berikut:

- a) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Takalar sebagai Ketua;
- b) Kepala Seksi Pengadaan Tanah sebagai Anggota;
- c) Kepala Dinas Pertanahan dan Lingkungan Hidup Kabupaten Takalar sebagai Anggota.
- d) Camat Polongbangkeng Utara sebagai Anggota;
- e) Kepala Desa Kale Ko'mara sebagai Anggota;
- f) Kepala Sub Seksi Fasilitasi Pengadaan Tanah dan Penetapan Tanah, Pemerintah sebagai Sekretaris merangkap Anggota.

Adapun tugas dari Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah adalah sebagai berikut:⁵²

⁵² Umar said Sugiarto, Dkk, Op.Cit, hal 160.

- a) Mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanaman atau tumbuhan, dan bangunan di atasnya.
- b) Mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan/tanaman di atasnya.
- c) Menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak.
- d) Membuat berita acara pembebasan tanah disertai fatwa/pertimbangannya.
- e) Melaksanakan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas tanah, bangunan dan tanah tersebut.
- f) Mencegah ikut campurnya pihak ketiga, seperti kuasa atau perantara yang dapat merugikan kepentingan para pihak, terutama para pemilik tanah yang berhak.

c. Tahap Pelaksanaan

1). Penyuluhan atau Sosialisasi

Penyuluhan dalam pengadaan tanah terkait pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah. Dalam penyuluhan ini panitia pengadaan tanah memberikan informasi kepada pihak yang akan terkena dampak Pengadaan Tanah terkait

Pembangunan Proyek Strategis Nasional Bendungan Pamukkulu.

Abdul Rajab selaku Seksi Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar mengatakan bahwa terkait adanya rencana pembangunan Proyek Bendungan Pamukkulu, Tim Panitia Pengadaan Tanah terlebih dahulu melakukan penyuluhan kepada masyarakat yang akan terdampak. Penyuluhan tersebut bertujuan untuk memberikan informasi kepada masyarakat terkait akan dibangunnya Proyek Strategis Nasional Bendungan Pamukkulu di desa mereka.⁵³

Pernyataan tersebut juga dibenarkan oleh Baharuddin selaku Kepala Desa Kale Ko'mara. Baharuddin mengatakan bahwa Tim Panitia Pengadaan Tanah dari BPN Kabupaten Takalar sudah beberapa kali mengadakan sosialisasi ke masyarakat. Sosialisasi tersebut biasanya bertempat di balai pertemuan kantor desa. Pada saat sosialisasi masyarakat memberikan respon yang baik dan cukup antusias ketika diberi tahu bahwa tanahnya akan dibeli karena pembebasan lahan Proyek Bendungan Pamukkulu.⁵⁴

Berdasarkan wawancara di atas maka penulis menyimpulkan bahwa sebelum dibangunnya proyek

⁵³ Abdul Rajab, Kepala Seksi Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar, Wawancara, Tanggal 21 Januari 2020.

⁵⁴ Baharuddin, Wawancara, Kepala Desa Kale Ko'mara, Tanggal 13 Januari 2020.

Bendungan Pamukkulu telah dilakukan penyuluhan terlebih dahulu kepada masyarakat yang akan terkena dampak pengadaan tanah Proyek Bendungan Pamukkulu. Penyuluhan tersebut dilakukan oleh Tim Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar yang bertujuan untuk memberikan informasi kepada pihak yang akan terkena dampak pengadaan tanah.

Penulis juga menyimpulkan bahwa pada penyuluhan tersebut masyarakat Desa Kale Ko'mara juga menyetujui terkait adanya pembangunan Proyek Bendungan Pamukkulu di desa mereka. Hal tersebut dapat dilihat pada saat diadakannya penyuluhan oleh pihak dari Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar. Masyarakat memberikan respon yang baik dan sangat antusias ketika diberi tahu jika tanahnya akan terkena pengadaan tanah pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu.

2). Inventarisasi

Inventarisasi dalam pengadaan tanah dilakukan oleh Tim Panitia Pengadaan Tanah yang telah dibentuk setelah dikeluarkannya SK Penetapan Lokasi. Dalam inventarisasi pengadaan tanah pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu dibagi dalam dua tahapan. Tahapan pertama inventarisasi dan penilaian ganti kerugian dalam pengadaan

tanah proyek Bendungan Pamukkulu telah selesai sedangkan tahapan kedua masih dalam proses.

Hasil wawancara dengan Abdul Rajab Selaku Seksi Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar mengatakan bahwa dalam pendataan dan penilai ganti kerugian ini dibagi dalam dua tahap. Tahap pertama sudah selesai dan sudah diberikan ganti ruginya, sedangkan dalam tahap kedua ini masih dalam proses pendataan dan penilaian. Luas keseluruhan tanah yang dibutuhkan yaitu 640 Hektar, namun yang masuk dalam wilayah Kabupaten Takalar itu 593 Hektar sedangkan selebihnya itu masuk dalam wilayah Kabupaten Gowa. Sedangkan luas tahap pertama itu kurang lebih 100 Hektar dan jumlah bidang tanah 223 bidang.⁵⁵

Pada inventarisasi pengadaan tanah pembangunan Proyek Bendungan Pamukkulu diperoleh data sebagai berikut:⁵⁶

a) Luas keseluruhan tanah yang dibutuhkan dalam pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu yaitu kurang lebih 640 Hektar, dimana 593 Hektar masuk

⁵⁵ Abdul Rajab, Op.Cit.

⁵⁶ Hasil Wawancara.

dalam wilayah Kabupaten Takalar dan 47 Hektar masuk dalam wilayah Kabupaten Gowa.

- b) Tanah yang terkena pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu merupakan area hutan, semak belukar, Kebun, Sawah, pekarangan, sungai dan jalan yang terletak di Desa Kale Ko'mara.
- c) Luas tanah masyarakat yang masuk dalam tahapan pertama pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu yaitu kurang lebih 100 Hektar dengan jumlah bidang tanah 223 bidang.
- d) Alas hak yang digunakan pada tanah yang terkena pengadaan tanah tahap pertama Proyek Bendungan Pamukkulu yaitu Surat Pembayaran Pajak Terutang (SPPT), Sertifikat Hak Milik, dan Rincik.

Berdasarkan Uraian tersebut diketahui bahwa dalam tahap inventarisasi pengadaan tanah dilakukan oleh Tim Panitia Pengadaan Tanah. Pada tahap inventarisasi dilakukan identifikasi penguasaan, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sebagaimana diatur dalam Pasal 28 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu meliputi kegiatan:

- a) Pengukuran dan pemetaan bidang perbidang tanah,

b) Pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

3). Pengumuman Hasil Inventarisasi

Pengumuman hasil inventarisasi diperlukan untuk memberitahukan dan memberi kesempatan kepada masyarakat yang tanahnya terkena kegiatan pembangunan untuk mengajukan keberatan atas hasil inventarisasi. Pengumuman dilampiri dengan peta dan daftar yang menguraikan mengenai subjek (nama pemegang/pemilik tanah), luas tanah, status tanah, nomor persil, jenis dan luas bangunan, jumlah dan jenis tanaman, benda-benda lainnya.⁵⁷

Pada pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu pengumuman hasil inventarisasi oleh Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar dilakukan di Kantor Desa kale Ko'mara, Kecamatan Polongbangkeng Utara, Kabupaten Takalar. Dalam pengumuman tersebut diuraikan mengenai nama pemegang hak atas tanah, luas tanah, Jumlah bangunan, jenis dan luas bangunan, jumlah dan jenis tanaman dan benda-benda lain yang ada di atas tanah tersebut. Hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 29

⁵⁷ Aminuddin Salle, Op.Cit, hal 306.

ayat (3) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menyatakan bahwa: “Pengumuman inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah objek pengadaan tanah”

4). Musyawarah Penetapan Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian

Musyawarah penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian terkait pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah dan Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar. Tim Panitia Pengadaan tanah BPN Kabupaten Takalar menyampaikan undangan musyawarah kepada pihak yang terkait dengan pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu. Musyawarah tersebut di laksanakan pada tanggal 31 Mei 2018 di Kantor Camat Polongbangkeng Utara yang di hadiri oleh Ketua Tim Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar, Wakil Bupati Takalar, Kapolres Takalar dan beberapa unsur yang terkait dengan pembebasan lahan proyek Bendungan Pamukkulu.

Pada musyawarah tersebut Ketua Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar menetapkan

bentuk dan besarnya ganti kerugian terhadap tanah masyarakat yang terkena pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu. Akan tetapi, dalam musyawarah tersebut tidak tercapai kesepakatan antara pihak pemegang hak atas dengan Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar terkait nilai ganti rugi atas tanah mereka.

Penetapan ganti kerugian dianggap terlalu rendah oleh masyarakat yang tanahnya terkena pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu. Dalam musyawarah tersebut pihak Tim Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar hanya memberikan selebaran kertas yang memuat luas tanah dan jumlah keseluruhan ganti kerugian sehingga masyarakat yang hadir pada saat musyawarah mengatakan bahwa hal tersebut bukanlah musyawarah.

Hasil wawancara dengan Dg mile yang merupakan salah satu responden dari penelitian ini mengatakan bahwa menurutnya hal tersebut bukan bentuk musyawarah karena tidak ada penawaran harga. Dg Mile juga mengatakan bahwa musyawarah itu terjadi tawar menawar sehingga tercipta kesepakatan akan tetapi mereka sesampai di tempat musyawarah langsung diberikan selebaran kertas atas nama mereka tentang harga ganti rugi yang telah ditentukan, itupun hanya harga keseluruhan tidak

menentukan berapa permeter sehingga mereka sendiri yang berinisiatif untuk menghitung tanahnya dihargai berapa permeter.⁵⁸

Adapun bentuk selebaran yang dimaksud yang diperoleh dari salah satu responden yaitu yaitu sebagai berikut:

Gambar 1. Daftar Penerima Ganti Kerugian Bendungan Pamukkulu.

No	No. Nominatif	Nama	Alamat	Letak Tanah	Luas (M ²)	Nilai Ganti Kerugian (Rp)	Ket
58	145	Misi Dg. Kanang	Butaridjia, Desa Kale Komara, Kecamatan Polongbangkeng Utara, Kabupaten Takalar	Kale Komara	5.770	76.062.500	

Catatan : Bagi yang tidak sepakat mengenai bentuk dan / atau besarnya ganti kerugian dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri Takalar dalam waktu paling lama 14 hari kerja setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah.

Sumber: Data Penelitian Tanggal 13 Januari 2020

Pada gambar di atas tertulis nama, luas tanah, total ganti kerugian. Dari kertas di atas tidak terdapat perincian harga tetapi hanya mencantumkan total harga keseluruhan. Adapun nilai ganti kerugian yang tertulis pada kertas di atas yaitu luas tanah 5.770 m² dinilai dengan nilai ganti kerugian keseluruhan yaitu kurang lebih Rp. 76.062.500,- yang jika dihitung nilai ganti rugi permeternya yaitu kurang lebih Rp. 13.000,- per meter.

⁵⁸ Dg Mile, Responden, Wawancara, Tanggal 18 Januari 2020.

Penilaian tersebut membuat pihak yang berhak bingung sehingga menimbulkan dugaan dari responden bahwa Tim Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar tidak transparan dalam menentukan nilai tanah mereka dan seolah-olah menutupi harga tanah yang sebenarnya. Bukan hanya itu, nilai ganti rugi yang bervariasi juga menjadi persolan masyarakat yang tanahnya terkena dampak pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu. Hasil wawancara dari responden menyatakan bahwa terdapat tanah yang tidak memiliki sertifikat hak milik dan hanya dibuktikan dengan Surat Pembayaran Pajak Terutang (SPPT) lebih tinggi nilai ganti ruginya dibandingkan dengan tanah yang beralaskan sertifikat hak milik dan memiliki luas yang hampir sama.

Adapun nilai penggantian wajar/atau ganti rugi pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu hasil dari penilain Tim Apraisal/Penilai sebagai berikut:⁵⁹

Tabel 1.4. Daftar Nilai Penggantian Wajar Pengadaan Tanah Proyek Bendungan Pamukkulu.

No.	Nama	Nilai Dasar/ Nilai Pasar (m2)
1.	Darwis	Rp. 8.900,-
2.	Lanni Dg Romba	Rp. 17.500,-

⁵⁹Putusan Pengadilan Negeri Takalar Nomor 15/Pdt.G/2018/PN.Tka Tanggal 14 Agustus 2018.

	(2 bidang)	Rp. 17.500,-
3.	Noro	Rp. 8.000,-
4.	Saso Dg. Nyala	Rp. 8.000,-
5.	Yasang Dg. Tarang (2 Bidang)	Rp. 8.000,- Rp. 5.000,-
6.	Syahriani Syahrir	Rp. 7.500,-
7.	Nurhaeda Dg. Patta	Rp. 4.000,-
8.	Tarang Dg. Tutu	Rp. 5.000,-
9.	Berasa Dg. Kebo	Rp. 8.000,-
10.	Drs. Sirajuddin Naba	Rp. 5.000,-
11.	Abdul Haris Dg Beta	Rp. 4.000,-
12.	Kamba Dg. Tojeng	Rp. 6.000,-
13.	Cu'du Dg. Ngalle (2 bidang)	Rp. 7.500,- Rp. 10.500,-
14.	Irfayandi Amin	Rp. 4.000,-
15.	Sattuma Binti Nompo	Rp. 31.300,-
16.	Sahir Dg. Sutte	Rp. 25.000,-
17.	Siang Dg. Senga	Rp. 25.000,-
18.	Baharuddin	Rp. 8.000,-
19.	Gendong Dg. Alle	Rp. 10.000,-
20.	Muhammad Dg. Numa (2 Bidang)	Rp. 8.000,- Rp. 4.000,-

21.	Suriati	Rp. 10.000,-
22.	Pajulu Dg. Tarang (2 Bidang)	Rp. 10.000,- Rp. 8.000,-
23.	Halima (2 Bidang)	Rp. 8.000,- Rp. 10.000,-
24.	Salamang Dg. Kanang	Rp. 8.000,-
25.	Tahir Dg. Tinggi	Rp. 8.000,-
26.	Mappanai (2 bidang)	Rp. 25.000,- Rp. 4.000,-
27.	Nuru Dg. Naba (2 Bidang)	Rp. 5.000,- Rp. 4.000,-
28.	Iwan Tutu	Rp. 8.000,-
29.	Nuriah	Rp. 4.000,-
30.	Basri (2 Bidang)	Rp. 5.000,- Rp. 8.000,-
31.	Sangka	Rp. 5.000,-
32.	Subri	Rp. 4.000,-
33.	Dere Dg. Naba	Rp. 4.000,-
34.	Ronteng	Rp. 5.000,-
35.	Muhammad Arif	Rp. 5.000,-
36.	H. Lahamuddin (2 Bidang)	Rp. 4.500,- Rp. 25.000,-

37.	Jamaluddin Bani (2 Bidang)	Rp. 7.200,- Rp. 8.000,-
38.	Sakking	Rp. 10.000,-
39.	Sittiara	Rp. 8.000,-
40.	Kamba Dg. Narang	Rp. 7.200,-
41.	Manija Dg. Tanning	Rp. 8.000,-
42.	Cina Dg. Sangging (2 Bidang)	Rp. 8.000,- Rp. 10.000,-
43.	Masi Dg. Kanang	Rp. 7.000,-
44.	Racing Dg. Sarro (2Bidang)	Rp. 8.000,- Rp. 4.000,-
45.	Sulaiman	Rp. 10.300,-
46.	Mansyur Dg. Laja	Rp. 4.000,-
47.	Sukiman Dg. Tinri (2 Bidang)	Rp. 14.500,- Rp. 4.000,-
48.	Tunru R (2 Bidang)	Rp. 25.000,- Rp. 16.500,-
49.	Syahrhani	Rp. 8.000,-
50.	Kartini (2 Bidang)	Rp. 12.400,- Rp. 6.000,-
51.	Herdianto	Rp. 10.300,-
52.	Heriono	Rp. 10.300,-

53.	Muhammad Rizal	Rp. 8.000,-
54.	Abu Bakar (2 Bidang)	Rp. 5.000,- Rp. 4.000,-
55.	Sangka Dg. Lurang	Rp. 8.000,-
56.	Sunniati	Rp. 8.000,-
57.	Nassa	Rp. 8.000,-
58.	Hewrlinawati	Rp. 8.000,-
59.	Tallasa Tutu	Rp. 6.400,-
60.	Hj. Minasa Dg. Te'ne	Rp. 4.000,-
61.	Hatijah Dg. Rimang	Rp. 4.000,-
62.	Bonrro Dg Tangga	Rp. 4.000,-
63.	Patto Dg. Nyampa (2 Bidang)	Rp. 3.600,- Rp. 3.600,-
64.	Rabali Dg. Beta (2 Bidang)	Rp. 3.600,- Rp. 3.600,-
65.	Mansyur	Rp. 3.600,-
66.	Rahmatia	Rp. 4.500,-

Sumber: Putusan Pengadilan Negeri Takalar Nomor 15/Pdt.G/2018/PN.Tka Tanggal 14 Agustus 2018.

Berdasarkan tabel di atas nilai ganti rugi dalam pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu yang di taksir oleh Tim Penilai yang kemudian ditetapkan oleh Ketua Tim

Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar berkisar antara Rp. 3.600,- per meter sampai dengan harga Rp. 31.300,- per meter. Jika di bandingkan dengan nilai pasar di sekitar lokasi Pembangunan Proyek Bendungan Pamukkulu dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2016 berkisar antara Rp. 3.000,- per meter sampai dengan Rp. 33.000,- per meter sedangkan penetapan nilai ganti rugi dilakukan pada tahun 2018 dimana harga tanah tentunya akan mengalami peningkatan dari tahun ke tahun.⁶⁰

Perbedaan nilai ganti kerugian di atas dilihat dari letak tanah, jenis peruntukan tanah dan jenis alas hak yang digunakan. Ganti rugi dengan nilai dasar terendah yaitu Rp. 3.600,- menurut pedoman penilain dari Tim Penilai merupakan jenis tanah kebun sebelah selatan sungai yang tidak bersertifikat, sedangkan ganti kerugian tertinggi dengan nilai dasar yaitu Rp. 33.000,- merupakan jenis tanah pekarangan yang bersertifikat.⁶¹

Ketika dikonfirmasi dengan pihak dari Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar Abdul Rajab selaku Seksi Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar nilai ganti kerugian yang sangat rendah tersebut mengatakan bahwa Panitia

⁶⁰ Ibid.

⁶¹ Ibid.

Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar tidak memiliki kewenangan dalam menilai besarnya ganti kerugian yang akan diberikan kepada pihak yang berhak atas ganti rugi pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu. Nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh Ketua Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar merupakan hasil penilain dari Tim Penilai atau Apraisal yang bersifat independen. Jadi mereka tidak mengetahui bagaimana dasar penilain oleh Penilai sehingga hasil penilain saat ini dianggap rendah oleh masyarakat.⁶²

Berdasarkan Pasal 34 ayat 3 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menyatakan bahwa: “Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian”. Hal tersebut bermakna bahwa hasil dari penilain ganti kerugian dalam pengadaan tanah oleh Penilai hanya dijadikan dasar musyawarah bukan sebagai hasil musyawarah yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah. Akan tetapi, dalam musyawarah penetapan nilai ganti kerugian pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu dasar penilain oleh Penilai juga dijadikan sebagai hasil penetapan oleh Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar sehingga menimbulkan kesan

⁶² Abdul Rajab, Op.Cit.

oleh masyarakat Desa Kale Ko'mara bahwa penetapan ganti kerugian tersebut ditetapkan secara sepihak.

Atas dasar penilain ganti kerugian rugi oleh penilai yang telah ditetapkan oleh Tim Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar masyarakat yang berhak kemudian mengajukan gugatan kepengadilan Negeri Takalar yang di dampingi oleh Lembaga Bantuan Hukum Kabupaten Takalar dengan alasan bahwa ganti kerugian yang ditetapkan oleh Tim Panitia Pengadaan tanah Kabupaten Takalar kepada masyarakat yang tanahnya terkena pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu sangatlah rendah dan sangat melukai rasa keadilan dan hak asasi manusia.

Pada gugatan tersebut masyarakat meminta agar Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar nilai ganti rugi dinaikkan menjadi Rp. 100.000,- per meter. Putusan Perkara Nomor 15/Pdt.G/2018/PN.Tka pada tanggal 14 Agustus 2018 mengabulkan gugatan pemohon untuk sebagian yaitu dengan menetapkan harga yang layak dan adil untuk ganti kerugian adalah sejumlah Rp. 50.000,- ditambah dengan harga nilai dasar yang telah ditentukan oleh Tim Apraisal kepada masing-masing para penggugat/pemohon. Dengan pertimbangan hakim bahwa

Putusan tersebut disambut dengan penuh suka cita oleh masyarakat Desa Kale Ko'mara. Dari semua responden tersebut mengatakan sangat bahagia dengan adanya putusan pengadilan negeri takalar terkait nilai ganti rugi yang dinaikkan menjadi Rp. 50.000,- per meter. Adapun hasil wawancara dari salah satu responden Jamaluddin mengatakan bahwa Jamaluddin selalu mengikuti musyawarah dan sempat ada aksi demonstrasi beberapa kali terkait penolakan ganti rugi atas tanahnya dan tidak pernah melewatkan satu kalipun bahkan pada saat adanya putusan Pengadilan Negeri Takalar Jamaluddin dan masyarakat lainnya berada di sana dan beberapa warga lainnya sampai sujud syukur di atas aspal walaupun panas di depan Pengadilan Negeri Takalar. Itu adalah bentuk luapan kebahagiaannya karena hakim telah mendengarkan aspirasi mereka selama ini.⁶³

Adapun daftar ganti kerugian dalam pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Takalar adalah sebagai berikut:⁶⁴

Tabel 1.5. Daftar Penetapan Ganti Rugi oleh Pengadilan Negeri Takalar.

No.	Nama	Penetapan Nilai Ganti Rugi Pengadilan Negeri Takalar (m2)
-----	------	---

⁶³ Jamaluddin, Responden, Wawancara, Tanggal 14 januari 2020.

⁶⁴ Putusan Pengadilan Negeri Takalar, Op.cit.

1.	Darwis	Rp. 58.900,-
2.	Lanni Dg Romba (2 bidang)	Rp. 67.500,- Rp. 67.500,-
3.	Noro	Rp. 58.000,-
4.	Saso Dg. Nyala	Rp. 58.000,-
5.	Yasang Dg. Tarang (2 Bidang)	Rp. 58.000,- Rp. 55.000,-
6.	Syahriani Syahrir	Rp. 57.500,-
7.	Nurhaeda Dg. Patta	Rp. 54.000,-
8.	Tarang Dg. Tutu	Rp. 55.000,-
9.	Berasa Dg. Kebo	Rp. 58.000,-
10.	Drs. Sirajuddin Naba	Rp. 55.000,-
11.	Abdul Haris Dg Beta	Rp. 54.000,-
12.	Kamba Dg. Tojeng	Rp. 56.000,-
13.	Cu'du Dg. Ngalle (2 bidang)	Rp. 57.500,- Rp. 60.500,-
14.	Irfayandi Amin	Rp. 54.000,-
15.	Sattuma Binti Nompo	Rp. 81.300,-
16.	Sahir Dg. Sutte	Rp. 75.000,-
17.	Siang Dg. Senga	Rp. 75.000,-
18.	Baharuddin	Rp. 58.000,-
19.	Gendong Dg. Alle	Rp. 60.000,-

20.	Muhammad Dg. Numa (2 Bidang)	Rp. 58.000,- Rp. 54.000,-
21.	Suriati	Rp. 60.000,-
22.	Pajulu Dg. Tarang (2 Bidang)	Rp. 60.000,- Rp. 58.000,-
23.	Halima (2 Bidang)	Rp. 58.000,- Rp. 60.000,-
24.	Salamang Dg. Kanang	Rp. 58.000,-
25.	Tahir Dg. Tinggi	Rp. 58.000,-
26.	Mappanai (2 bidang)	Rp. 75.000,- Rp. 54.000,-
27.	Nuru Dg. Naba (2 Bidang)	Rp. 55.000,- Rp. 54.000,-
28.	Iwan Tutu	Rp. 58.000,-
29.	Nuriah	Rp. 54.000,-
30.	Basri (2 Bidang)	Rp. 55.000,- Rp. 58.000,-
31.	Sangka	Rp. 55.000,-
32.	Subri	Rp. 54.000,-
33.	Dere Dg. Naba	Rp. 54.000,-
34.	Ronteng	Rp. 55.000,-
35.	Muhammad Arif	Rp. 55.000,-

36.	H. Lahamuddin (2 Bidang)	Rp. 54.500,- Rp. 75.000,-
37.	Jamaluddin Bani (2 Bidang)	Rp. 57.200,- Rp. 58.000,-
38.	Sakking	Rp. 60.000,-
39.	Sittiara	Rp. 58.000,-
40.	Kamba Dg. Narang	Rp. 57.200,-
41.	Manija Dg. Tanning	Rp. 58.000,-
42.	Cina Dg. Sangging (2 Bidang)	Rp. 58.000,- Rp. 60.000,-
43.	Masi Dg. Kanang	Rp. 57.000,-
44.	Racing Dg. Sarro (2Bidang)	Rp. 58.000,- Rp. 54.000,-
45.	Sulaiman	Rp. 60.300,-
46.	Mansyur Dg. Laja	Rp. 54.000,-
47.	Sukiman Dg. Tinri (2 Bidang)	Rp. 64.500,- Rp. 54.000,-
48.	Tunru R (2 Bidang)	RP. 75.000,- Rp. 66.500,-
49.	Syahriani	Rp. 58.000,-
50.	Kartini (2 Bidang)	Rp. 62.400,- Rp. 56.000,-
51.	Herdianto	Rp. 60.300,-

52.	Heriono	Rp. 60.300,-
53.	Muhammad Rizal	Rp. 58.000,-
54.	Abu Bakar (2 Bidang)	Rp. 55.000,- Rp. 54.000,-
55.	Sangka Dg. Lurang	Rp. 58.000,-
56.	Sunniati	Rp. 58.000,-
57.	Nassa	Rp. 58.000,-
58.	Hewrlinawati	Rp. 58.000,-
59.	Tallasa Tutu	Rp. 56.400,-
60.	Hj. Minasa Dg. Te'ne	Rp. 54.000,-
61.	Hatijah Dg. Rimang	Rp. 54.000,-
62.	Bonrro Dg Tangga	Rp. 54. 000,-
63.	Patto Dg. Nyampa (2 Bidang)	Rp. 53.600,- Rp. 53. 600,-
64.	Rabali Dg. Beta (2 Bidang)	Rp. 53.600,- Rp. 53.600,-
65.	Mansyur	Rp. 53.600,-
66.	Rahmatia	Rp. 54. 500,-

Sumber: Putusan Pengadilan Negeri Takalar Nomor 15/Pdt.G/2018/PN.Tka Tanggal 14 Agustus 2018.

Berdasarkan tabel di atas nilai ganti rugi dalam pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu yang di taksir oleh Tim Penilai berdasarkan nilai pasar di tambah Rp. 50.000,- per meter oleh hakim dalam penetapan Pengadilan Negeri Takalar. Nilai ganti kerugian tersebut merupakan hasil dari penilaian hakim Pengadilan Negeri Takalar berdasarkan bukti surat dan pemeriksaan saksi-saksi selama proses persidangan. Nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan di atas, diterima oleh masyarakat karena sudah dianggap layak dan adil.

Akan tetapi berdasarkan putusan tersebut Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar kembali mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung terkait adanya putusan dari pengadilan Negeri Takalar. Adapun alasan Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar mengajukan kasasi berdasarkan hasil wawancara dengan Abdul Rajab selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar mengatakan bahwa alasan Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung karena Tim Pengadaan Tanah ingin memperjelas putusan dari Pengadilan Negeri Takalar yang mengatakan bahwa nilai ganti rugi dinaikkan menjadi Rp. 50.000,- ditambah dengan harga nilai dasar yang telah ditentukan oleh Tim Apraisal kepada masing-masing para penggugat. Maksud dari Rp. 50.000,- itu

bagaimana? Apakah nilai ganti rugi yang ditetapkan sebelumnya hanya ditambah Rp. 50.000,- per orang ataukah Rp. 50.000,- per meter. Untuk itu mereka memperjelas dengan cara kasasi.⁶⁵

Pada Putusan Kasasi Nomor 3596 K/Pdt/2018 tanggal 18 Desember 2018 Hakim Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi dari Tim Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Takalar dengan pertimbangan hakim bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum dalam menetapkan nilai ganti rugi sebesar Rp. 50.000,- per meter oleh karena tanpa di dasari keterangan saksi ahli di bidang penilaian pertanahan yang dapat dijadikan sebagai pembanding atas penilaian kerugian yang telah dihasilkan sebelumnya dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Aditya Iskandar dan Rekan sebagaimana penjelasan Pasal 38 ayat (2). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.⁶⁶

Putusan Kasasi Mahkamah Agung tersebut telah bersifat final dan mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 23 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang

⁶⁵ Abdul Rajab, Op.Cit.

⁶⁶ Putusan Kasasi Nomor 3596 K/Pdt/2018 tanggal 18 Desember 2018.

Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menyatakan bahwa: “Putusan kasasi merupakan putusan akhir yang bersifat final dan mengikat yang tidak tersedia upaya hukum peninjauan kembali”. Hal tersebut berarti pihak yang tanahnya terkena tanah pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu tidak dapat lagi mengajukan upaya hukum peninjauan kembali dan harus puas dan menerima Putusan Kasasi tersebut.

5). Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak Atas tanah

Setelah adanya putusan kasasi Mahkamah Agung yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, masyarakat yang tanahnya terkena pengadaan tanah yang awalnya menolak ganti kerugian dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Takalar kini telah menerima ganti kerugian. Penerimaan ganti kerugian dan pelepasan hak atas tanah yang terkena pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu di laksanakan di hadapan Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar dan disaksikan oleh Camat Polongbangkeng Utara dan Kepala Desa Kale Ko'mara.

Berikut ini responden yang telah menerima ganti kerugian tahap pertama pembangunan Proyek Bendungan Pamukkulu:

Tabel 1.6. Daftar Responden yang Telah Menerima Ganti Kerugian

No.	Nama	Luas Tanah	Peruntukan Tanah
1.	Dg. Kawang	1 Hektar	Tempat Tinggal dan Lahan Pertanian
2.	Dg. Leui	10 Are	Tempat Tinggal
3.	Dg. Mile	60 Are	Tempat Tinggal dan Lahan Pertanian
4.	Jamaluddin	56 Are	Lahan Pertanian
5.	Sangka Dg. Lurang	1 Hektar	Lahan Pertanian
6.	Safriadi	87 Are	Lahan Pertanian
7.	Dg. Tinri	76 Are	Tempat Tinggal dan Lahan Pertanian
8.	Hasrullah	2 Hektar	Lahan Pertanian

Sumber: Data Sekunder Tahun 2020

Berdasarkan Tabel di atas yang merupakan hasil penelitian maka penulis menguraikan sebagai berikut:⁶⁷

- 1) Dg. Kawang, berprofesi sebagai petani dengan luas lahan yang terkena pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu yaitu kurang lebih 1 hektar dengan alas hak

⁶⁷ Data Penelitian Januari 2020.

berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Adapun jenis peruntukan tanah yaitu tanah kering yang di atasnya terdapat 2 rumah panggung, 1 bangunan ruko barang campuran dan sebagian merupakan lahan pertanian berupa sawah yang ditanaminya padi 1 kali panen dan jagung 2 kali panen dalam semusim. Tanah tersebut dikuasai sejak tahun 1986 yang merupakan warisan dari orang tua dan merupakan tempat tinggalnya sekaligus menjadi tempat mata pencariannya. Adapun nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan atas tanahnya yaitu kurang lebih 300 Juta.

- 2) Dg Leiu, berprofesi sebagai buru harian lepas dengan luas tanah yang terkena pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu adalah kurang lebih 10 Are dan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik. Adapun jenis peruntukan tanahnya adalah tanah kering yang di atasnya terdapat 1 bangunan rumah panggung, 2 bangunan rumah permanen/batu dan sebagian lahan kosong yang ditanami berupa pohon kayu jati biasa, sukun, pisang, mangga dan lain-lain. Tanah tersebut diperoleh melalui warisan dari orang tuanya dan bangunan di atasnya berdiri sejak tahun 1999. Adapun nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan atas tanahnya yaitu kurang lebih 500 Juta.

- 3) Dg. Mile, berprofesi sebagai petani dengan luas tanah yang terkena pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu yaitu kurang lebih 60 Are dengan alas hak berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Adapun jenis tanahnya adalah sebagian tanah kering yang di atasnya terdapat 1 bangunan rumah panggung dan sebagiannya lagi diperuntukkan sebagai sawah yang biasa ditanaminya jagung 2 kali panen dan padi 1 kali panen. Tanah tersebut dikuasai sejak tahun 1998 dan diperoleh melalui warisan dari orang tua. Adapun nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan atas tanahnya yaitu kurang lebih 330 Juta.
- 4) Jamaluddin, berprofesi sebagai petani dengan luas lahan yang terkena pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu kurang lebih 56 Are dan jenis peruntukan tanahnya adalah lahan pertanian berupa sawah yang biasa ditanaminya dengan tanaman jagung 2 kali panen, padi 1 kali panen. Jamaluddin menguasai tanah tersebut sejak tahun 2003 yang merupakan warisan dari orang tuanya. Tanah tersebut merupakan satu-satunya tempat pencahariannya. Adapun nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan atas tanahnya yaitu kurang lebih 76 Juta.
- 5) Sangka Dg Lurang, berprofesi sebagai petani dengan luas tanah yang terkena pengadaan tanah proyek Bendungan

Pamukkulu yaitu kurang lebih 1 Hektar dengan alas hak berupa Serifikat Hak Milik. Adapun jenis peruntukan tanahnya yaitu tanah pertanian berupa sawah yang biasa ditanaminya jangun 2 kali panen dan padi 1 kali panen. Tanah tersebut dikuasai sejak tahun 2005 merupakan tanah warisan dari orang tuanya. Adapun nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan atas tanahnya yaitu kurang lebih 130 Juta.

- 6) Safriadi, berprofesi sebagai petani dengan luas tanah yang terkena pengadaan tanah pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu yaitu kurang lebih 87 Are dengan alas hak berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Adapun jenis peruntukan tanahnya yaitu lahan pertanian berupa sawah yang biasa ditaminya jangung 2 kali panen dan padi 1 kali panen. Tanah tersebut diperoleh melalui warisan dari orang taunya. Adapun nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan atas tanahnya yaitu kurang lebih 120 Juta.
- 7) Dg. Tinri, berprofesi sebagai petani dengan luas tanah yang terkena pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu yaitu 76 Are dengan alas hak berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Jenis peruntukan tanah tersebut merupakan tanah kering yang di atasnya terdapat 3 bangunan rumah panggung. Tanah tersebut diperoleh melalui warisan dari orang tuanya dan rumah yang berada

diatasnya berdiri sejak tahun 2010. Adapun nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan atas tanahnya yaitu kurang lebih 300 Juta.

- 8) Hasrullah, berprofesi sebagai petani, dengan luas tanah yang terkena pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu yaitu kurang lebih 2 Hektar dan alas hak berupa sertifikat hak milik. Jenis peruntukan tanah tersebut adalah tanah sawah dan kebun yang biasanya ditanami jagung 2 kali panen dan padi 1 kali panen. Tanah tersebut merupakan satu-satunya tempat mata pencaharian yang diperoleh melalui warisan dari orang tuanya. Adapun nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan atas tanahnya yaitu kurang lebih Rp. 7000,- per meter yang telah dihitung dari jumlah keseluruhan.

Semua responden di atas adalah masyarakat yang awalnya menolak ganti kerugian atas tanah mereka dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Takalar. Pada tabel di atas, penilaian ganti rugi oleh Penilai dinilai berdasarkan alas hak. Dalam satu alas hak atau pemilik tanah terdapat 1 atau lebih bangunan. Penilaian ganti rugi kemudian digabung dalam satu alas hak.

Dari data di atas terdapat 4 responden yang tanah beserta tempat tinggalnya terkena pengadaan tanah Proyek Bendungan Pamukkulu. Responden pertama Dg Kawang diberi ganti kerugian kurang lebih 300 Juta, responden kedua Dg Leui diberi ganti kerugian kurang lebih 500 Juta, responden ketiga Dg Mile diberi ganti kerugian yaitu 330 Juta, dan responden keempat Dg Tinri diberi ganti kerugian 300 Juta. Menurut keempat responden tersebut ganti kerugian yang diberikan kepadanya tidak sebanding dengan bangunan yang ada di atasnya serta apa yang dihasilkan oleh tanah tersebut. Mereka juga mengatakan bahwa untuk mencari dan membeli tanah pengganti serta biaya untuk membangun rumah kembali dengan nilai ganti rugi yang diberikan sangat rendah. Apalagi jika dilihat dari data di atas, rata-rata keempat responden telah lama tinggal di atas tanah tersebut dan diperoleh dari warisan yang tentunya memiliki nilai historis akan tanahnya tersebut.

Berdasarkan data di atas juga dilihat bahwa dari 8 responden terdapat 7 responden berprofesi sebagai petani yang tempat mata pencahariannya terkena pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu. Salah satu responden Jamaluddin mengaku bahwa tanah tersebut merupakan satu-satunya tempat mata pencahariannya. Tanahnya berupa sawah yang sering ia tanami padi, jagung, tanaman lainnya juga. Jika

dibandingkan dengan ganti rugi yang diberikan sekarang maka bisa dikatakan jika hasil panen dari tanahnya tersebut 2 kali atau 3 kali panen sudah sebanding dengan ganti yang diberikan.⁶⁸

Berdasarkan wawancara di atas responden yang berprofesi sebagai petani, lahan pertaniannya ditanami padi 1 kali panen dan jagung 2 kali panen, sehingga dalam setahun responden memperoleh hasil 3 kali panen. Untuk lahan seluas 1 hektar biasanya menghasilkan padi kurang lebih sekitar 60 karung sedangkan untuk tanaman jagung biasanya menghasilkan 4 ton dalam satu kali panen yang berarti kurang lebih 8 ton jagung dalam 2 kali panen. Maka dari itu pemberian ganti rugi yang diberikan kepada responden dapat dikatakan rendah jika di bandingkan dengan penghasilan responden dalam setahun.

Dengan adanya pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu mereka tentunya tidak dapat lagi menerima hasil pertanian sehingga manfaatnya tidak dapat mereka peroleh lagi. Untuk itu seharusnya pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah harus memberikan manfaat bagi penerimanya dan dapat mensejahterakan mereka minimal setarah dengan kehidupan sebelum terkena pengadaan tanah. Pengadaan tanah memang

⁶⁸ Jamaluddin, Op.Cit.

dilakukan atas dasar kepentingan umum, namun bukan berarti asas keadilan dan kemanfaatan dapat dikesampingkan. Pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah seharusnya dilaksanakan berdasarkan asas keadilan dan kemanfaatan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Salah satu responden Dg. Leui mengatakan bahwa alasan menerima ganti kerugian karena terpaksa dan takut jika tanahnya diambil tetapi juga tidak akan mendapatkan ganti kerugian karena adanya putusan kasasi dari Mahkamah Agung. Responden mengatakan bahwa jika ganti ruginya ditanya apa sudah layak atau tidak maka tentu sama sekali tidak layak. Ia juga mengatakan bahwa hal tersebut sudah menjadi prosedur pemerintah yang sudah tidak bisa mereka lawan lagi.⁶⁹

Salah satu responden Hasrullah yang berprofesi sebagai petani juga mengatakan bahwa setiap kali ada pertemuan mereka Panitia Pengadaan Tanah selalu mengatakan jika yang akan diberikan nanti adalah ganti untung bukan ganti rugi tapi kenyataannya malah ganti buntung. Hasrullah juga memberikan contoh salah satu lahan pertanian yang ditanami jagung yang berada didepannya dan mengatakan bahwa lahan tersebut 2

⁶⁹ Dg Leiu, Wawancara, Responden, 18 Januari 2020.

kali panen kemungkinan hasilnya lebih banyak dibandingkan ganti rugi yang diberikan. Akan tetapi, mau tidak mau harus mereka terima.⁷⁰

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya bahwa Putusan Kasasi merupakan putusan akhir yang telah bersifat final dan tidak dapat lagi diajukan upaya hukum peninjauan kembali sebagaimana diatur dalam Pasal 23 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Untuk itu dalam keberatan atas pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu Putusan kasasi Mahkamah Agung sudah merupakan putusan final dan telah berkekuatan hukum tetap sehingga masyarakat yang keberatan atas pemberian ganti rugi tidak lagi dapat mengajukan upaya hukum peninjauan kembali.

Ketika dikonfirmasi dengan pihak BPN Kabupaten Takalar Abdul Rajab selaku seksi pengadaan tanah BPN Kabupaten Takalar terkait pemberian ganti rugi yang terlalu rendah kepada responden, pihak BPN tersebut selalu mengatakan bahwa dalam penilaian ganti kerugian bukanlah

⁷⁰ Hasrullah, Wawancara, Responden, 14 Januari 2020.

kewenangan dari Tim Pengadaan Tanah tetapi merupakan kewenangan dari Penilai atau Appraisal.⁷¹

Adapun uang ganti kerugian atas pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu yang telah diberikan digunakan oleh responden sebagai berikut:

- 1) Bagi responden yang tanah beserta rumahnya terkena dampak pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu uang ganti rugi tersebut digunakan untuk membeli tanah dan membangun rumah sebagai tempat tinggal yang baru.
- 2) Responden yang berprofesi sebagai petani menggunakan uang ganti kerugian untuk membeli tanah atau lahan perantaraan baru di luar desa tersebut.
- 3) Beberapa responden membuka usaha dan menggunakan uang ganti kerugian tersebut sebagai modal usahanya.

Semua responden yang telah menerima ganti rugi mengatakan bahwa ganti rugi yang diberikan saat ini sangat rendah. Ganti rugi yang layak dan adil adalah ganti rugi yang setidaknya mampu memulihkan kondisi ekonomi masyarakat yang terdampak minimal setelah dengan kehidupan sebelumnya. Semua responden mengatakan bahwa contoh ganti rugi yang layak adalah ganti rugi yang telah diputuskan

⁷¹ Abdul Rajab, Op.cit.

oleh Hakim Pengadilan Negeri Takalar yaitu Rp. 50.000,- per meter terkait tanah mereka.

Adapun harapan responden terkait dengan adanya pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu di desa mereka mengatakan bahwa setelah hilangnya tempat mata pencahariannya mereka berharap agar Bendungan Pamukkulu nanti memberikan manfaat bagi mereka yaitu dengan adanya lapangan kerja dan mereka dapat bekerja di tempat tersebut. Sedangkan kepala Desa Kale Ko'mara selaku narasumber berharap agar ada perbaikan harga ditahap kedua nanti agar tidak menimbulkan penolakan yang berujung di pengadilan seperti tahap pertama.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, dalam pengadaan tanah pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu dibagi dalam dua tahapan inventarisasi dan penilaian ganti rugi. Tahapan pertama sudah selesai yaitu kurang lebih 100 Hektar dengan jumlah bidang 223 bidang tanah. Sedangkan tahapan kedua masih dalam tahap inventarisasi dan penilaian ganti kerugian. Untuk itu narasumber berharap ada perbaikan harga pada tahap kedua tersebut.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis menyimpulkan bahwa dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi masyarakat yang awalnya menolak ganti kerugian dan mengajukan gugatan

atas keberatan dengan nilai ganti rugi yang telah ditetapkan dalam musyawrah oleh Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar pada tanggal 31 Mei 2018 di Kantor Camat Polongbangkeng Utara , kini telah menerima ganti kerugian atas tanah mereka setelah adanya putusan kasasi Mahkamah Agung yang mengabulkan peromohan kasasi dari Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar. Responden menerima ganti kerugian karena alasan terpaksa untuk diterima karena tidak dapat lagi mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali.

Nilai ganti kerugian yang awalnya ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Takalar yaitu nilai ganti kerugian yang sebelumnya ditetapkan oleh Ketua Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar ditambah Rp. 50.000 dibatalkan oleh putusan kasasi Mahkamah Agung sehingga nilai ganti kerugian kembali ke penetapan semula oleh Ketua Tim Pengadaan Tanah yang nilai dasar berkisar antara Rp. 3.600,- sampai dengan Rp. 31.300.

d. Tahap Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Penyerahan hasil pengadaan tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak pelepasan hak atau penitipan ganti kerugian di pengadilan. Penyerahan berupa bidang tanah dan dokumen pengadaan tanah.

Penyerahan dilakukan dengan membuat Berita Acara Penyerahan hasil pengadaan tanah yang dipergunakan sebagai dasar oleh instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dan selanjutnya dilakukan pendaftaran hak atas tanahnya. Pensertifikatan tanah sudah harus dilaksanakan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak penyerahan hasil pengadaan tanah.⁷²

3. Ganti Rugi yang Layak dalam Pembangunan Proyek Strategis Nasional Bendungan Pamukkulu

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa: “Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”. Ganti rugi dalam pengadaan tanah harus mengutamakan asas keadilan yaitu memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.⁷³

Adapun indikator keadilan dalam pengadaan tanah adalah sebagai berikut:⁷⁴

⁷² Maria S.W. Sumardjono, Op.Cit, hal 45.

⁷³ Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

⁷⁴ Herry Zarkasi, Op.Cit, hal. 383.

- a) Dapat memulihkan kondisi ekonomi pihak yang berhak mendapat ganti rugi minimal setara dengan keadaan sebelum pencabutan atau pembebasan hak mereka.
- b) Pihak yang membutuhkan tanah juga dapat memperoleh tanah sesuai dengan rencana dan peruntukannya serta memperoleh perlindungan hukum.
- c) Keadilan yang dirumuskan oleh hukum dalam bentuk hak dan kewajiban harus mencerminkan keadilan yang diterima dan dirasakan oleh para pihak.

Berdasarkan urain sebelumnya pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah pembangunan Proyek Strategis Nasioanl Bendungan Pamukkulu di Kabupaten Takalar sempat mendapatkan penolakan dari pihak pemegang hak atas tanah karena ganti kerugian yang diberikan dianggap tidak layak dan adil oleh pemegang hak atas tanah.

Menurut Penulis alasan responden dalam penelitian ini mengatakan bahwa ganti rugi yang diberikan tidak layak dan adil adalah sebagai berikut:

- a) Ganti rugi yang diberikan tidak setara dengan keadaan sebelum adanya pengadaan tanah dan membuat masyarakat justru semakin merugi karena hilangnya tempat mata pencahariannya sehingga mereka tidak lagi dapat memulihkan kondisi ekonominya.

- b) Penilaian ganti kerugian oleh Tim Penilai yang kemudian ditetapkan oleh Tim Panitia Pengadaan Tanah tidak sesuai dengan harga pasar dan tidak sesuai dengan apa yang dihasilkan oleh tanah tersebut.
- c) Adanya perbedaan nilai ganti kerugian terhadap tanah yang bersertifikat dan tidak bersertifikat.
- d) Penilaian ganti kerugian oleh tim penilai yang langsung menaksir ganti kerugian dan memberikan selembaran kertas yang hanya memuat nilai keseluruhan sehingga masyarakat beranggapan bahwa tim panitia pengadaan tanah tidak transparan dan terkesan menutup-nutupi harga yang sebenarnya.
- e) Keterpaksaan menerima ganti kerugian setelah adanya Putusan Kasasi dari Mahkamah Agung karena sudah tidak ada lagi upaya hukum peninjauan kembali dan sudah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis menyimpulkan bahwa ganti rugi yang layak dalam pengadaan tanah adalah ganti rugi yang dapat memberikan rasa keadilan dan kemanfaatan bagi penerimanya dan tidak ada unsur keterpaksaan sebagaimana asas pengadaan tanah dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

C. Dasar Penetapan Nilai Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah oleh Tim Penilai (Appraisal).

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada dasarnya dilaksanakan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada pihak yang berhak sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menyatakan bahwa: “Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”.

Penilaian besarnya ganti kerugian atas tanah yang terkena pengadaan tanah dilakukan oleh Penilai (Appraisal). Penilai (Appraisal) dalam pengadaan tanah yaitu orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapatkan lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/ harga objek Pengadaan Tanah.⁷⁵

Penilaian ganti rugi oleh Penilai seharusnya mampu memberikan keadilan dan kemanfaatan bagi penerimanya sebagaimana asas-asas pengadaan tanah Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Akan tetapi, pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah pembangunan Proyek Strategis Nasional Bendungan Pamamukkulu

⁷⁵ Pasal 1 Ayat (11) Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

dianggap tidak layak dan adil oleh pihak pemegang hak atas tanah. Nilai ganti rugi yang ditaksir oleh penilai kemudian ditetapkan oleh Ketua Tim Pengadaan Tanah BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Takalar terlalu rendah.

Berdasarkan wawancara dengan Baharuddin selaku Kepala Desa Kale Ko'mara mengatakan bahwa masyarakat Desa Kale Ko'mara sangat setuju akan dibangunnya proyek Bendungan Pamukkulu di desa mereka, namun yang menjadi persoalan dalam masyarakat ialah terkait pemberian ganti rugi terhadap tanahnya yang dihargai sangat rendah oleh Apraisal. Bahkan ada informasi bahwa ada masyarakat yang sampai terkena harga Rp. 3.500,- per meter. Menurutnya harga tersebut bukanlah harga yang wajar.⁷⁶

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Desa Kale Ko'mara tersebut dari responden yaitu masyarakat Desa Kale Ko'mara juga mengatakan bahwa betul ada beberapa masyarakat yang tanahnya diberi nilai ganti kerugian oleh Tim Penilai sekitar Rp. 3.500,- per meter.

Ketika dikonfirmasi melalui wawancara langsung dengan pihak Tim Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar di kantor BPN Kabupaten Takalar pada hari selasa tanggal 21 Januari 2020, yaitu Abdul Rajab selaku Seksi Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar mengatakan bahwa jika memang masyarakat yang mengatakan

⁷⁶Baharuddin, Op.Cit.

bahwa nilai yang diberikan seperti itu, itu benar karena masyarakat tidak mungkin berbohong. Namun yang menilai besarnya ganti kerugian itu bukanlah kewenangan Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar tetapi itu merupakan kewenangan Tim Penilai atau Aprisal yang bersifat independen, jadi mereka tidak memahami apa dasar pertimbangan Tim Apraisal dalam menentukan harga ganti kerugian atas tanah masyarakat terkait pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu.⁷⁷

Sedangkan wawancara dengan Muhammad Ruslin Selaku Camat Polongbangkeng Utara sekaligus anggota dari Tim Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar mengatakan bahwa harga Rp. 3.500,- per meter yang disebut harga yang tidak layak oleh masyarakat itu baru merupakan harga tanah dan bukan merupakan harga keseluruhan yaitu termasuk apa yang ada di atas tanah tersebut, apakah di atas tanah itu terdapat bangunan, tanaman dan lain-lain.⁷⁸

Berdasarkan wawancara di atas, dalam penilai ganti kerugian pengadaan tanah dalam pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu terdapat nilai ganti kerugian yang sangat rendah yaitu Rp. 3.500,- per meter dan hal tersebut juga dibenarkan oleh pihak dari Tim Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar. Akan tetapi, penilai ganti rugi adalah kewenangan dari Penilai sehingga permasalahan tersebut tentunya

⁷⁷ Abdul Rajab, Op.Cit.

⁷⁸ Muhammad Ruslin, Op.Cit.

diakibatkan oleh bagaimana dasar penilaian dari Tim Penilai (aprsisal) yang kemudian ditetapkan oleh Ketua pihak dari Tim Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar.

Selain penilain ganti kerugian yang sangat rendah responden juga mengeluhkan terkait perbedaan nilai ganti kerugian tanah yang bersertifikat hak milik dan yang hanya beralaskan SPPT. Berikut ini wawancara dengan masyarakat yang tanahnya terkena pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu Dg Leui yang juga merupakan salah satu responden dari penelitian ini mengatakan bahwa salah satu yang membuat ia bingung dengan penilain Apraisal yaitu bagaimana penilain terhadap tanah yang bersertifikat dan tidak bersertifikat, karena yang ia lihat terdapat tanah yang memiliki sertifikat hak milik lebih rendah nilainya dibandingkan dengan tanah yang hanya menggunakan SPPT.⁷⁹

Penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah oleh Penilai sebagaimana Pasal 33 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilakukan bidang perbidang tanah, yaitu:

1. Tanah
2. Ruang atas tanah
3. Bangunan
4. Tanaman
5. Benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau
6. Kerugian lain yang dapat dinilai.

⁷⁹ Dg. Leiu, Op.Cit.

Adapun tata cara penilaian dan yang menjadi dasar penilaian dari Tim Penilai dalam pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu yang penulis peroleh dari Putusan Pengadilan Negeri Takalar Perkara Nomor 15/Pdt.G/2018/PN.Tka, Tanggal 14 Agustus 2018 adalah sebagai berikut:

1. Dari daftar nominatif dan peta bidang dilakukan survei inspeksi peninjauan lokasi terhadap masing-masing peta bidang yang diterima dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Takalar. Daftar nominatif daftar yang berisi tentang apa-apa yang ada di atas tanah, luas tanah, jumlah tanaman, dan kerugian lain yang ada di atasnya misalnya kuburan. Sedangkan peta bidang adalah lokasi obyek tanah tersebut. Dari daftar nominatif bidang tersebut kemudian diidentifikasi bahwa diatas tanah tersebut terdapat bangunan, tanaman dan lain-lain.
2. Tim Penilai (Apraisal) kemudian membagi kedalam 3 zonasi dalam menentukan nilai ganti kerugian yang akan diberikan kepada masyarakat yang terkena pengadaan tanah yaitu lokasi selatan sungai, lokasi utara sungai, dan lokasi resetelment.
3. Perbedaan nilai dilihat dari penggunaan lahannya yang terdiri dari ada pemukiman, ada kebun, da nada sawah.
4. Dasar penilaian dari Tim Penilai dalam dalam menentukan besarnya ganti kerugian adalah nilai penggantian wajar. Nilai penggantian wajar terdiri dari 2 komponen yaitu:

- a. Penilaian kerugian fisik, kerugian fisik yang dihitung yaitu tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada sesuai dengan daftar Nonimatif.
 - b. Kerugian non fisik yaitu biaya transaksi yang diderita oleh pemilik ketika akan membeli lahan pengganti. Bagi yang memiliki rumah tinggal berdasarkan Juknis SPI (Standar Penilaian Indonesia) 306, akan mendapatkan solatium yang bervariasi mulai dari 5% - 30%. Berdasarkan Juknis SPI ditentukan masa tinggal kurang dari 3 tahun diberikan kompensasi 5 %, masa tinggal 4 – 9 tahun diberikan kompensasi 10 %, masa tinggal 10 – 19 tahun diberikan kompensasi 15 %, masa tinggal 20 – 29 tahun diberikan kompensasi 20 % , dan masa tinggal lebih dari 30 tahun diberikan kompensasi 30 %. Kemudian ada kerugian non fisik yang dihitung dari masa tunggu. Masa tunggu ini diperhitungkan sejak tanggal penilaian yang diperkirakan sampai tanggal terbayarnya uang penggantian kepada masyarakat. Perhitungan kerugian non fisik sudah termasuk perhitungan masa tunggu dan perhitungan biaya-biaya yang dibutuhkan masyarakat untuk mencari lahan pengganti termasuk juga pengurusan biaya-biaya notaris, dan lain-lain termasuk biaya transaksi non fisik.
5. Terdapat perbedaan perhitungan bagi tanah yang bersertifikat dengan tanah garapan. Tanah yang bersertifikat lebih mahal

dibandingkan dengan tanah garapan yang berada di zona yang sama. Dasar perhitungannya dalam penilai menggunakan pendekatan biaya. Penilai mendapatkan data tersebut dengan cara melakukan konsultasi terlebih dahulu ke Notaris dan BPN terkait biaya-biaya yang diperlukan untuk membuat dokumen surat garapan menjadi dokumen sertifikat. Kemudian penilai melakukan penyesuaian ditambah dengan kerugian-kerugian yang diderita dalam proses pembentukan sertifikat tersebut. Penilai menggunakan sistem presentase perbedaan antara tanah bersertifikat dengan tanah garapan.

6. Antara tanah yang bersertifikat dan tidak bersertifikat pada zona yang sama, pastinya bersertifikat yang lebih tinggi. Dalam satu zona, tanah yang bersertifikat lebih tinggi harganya.
7. Adapun perhitungan Tim Penilai (Appraisal) adalah sebagai berikut:
 - a. Tanah yang belum bersertifikat
 - 1) Tanah pekarangan depan, nilai dasarnya Rp. 25.000,- per meter;
 - 2) Tanah kebun sebelah utara sungai, nilai dasarnya Rp. 4.000,- per meter;
 - 3) Tanah kebun sebelah selatan sungai, nilai dasarnya Rp. 3.600,- per meter;
 - 4) Tanah kebun lokasi resetelment, nilai dasarnya Rp. 4.000,- per meter;

- 5) Tanah sawah sebelah utara sungai, nilai dasarnya Rp. 8.000,- per meter;
- 6) Tanah sawah sebelah selatan sungai, nilai dasarnya Rp. 6.000,- per meter;
- 7) Tanah sawah pinggir jalan, nilai dasarnya Rp. 11.000,- per meter;
- 8) Tanah sawah lokasi resettlement, nilai dasarnya Rp. 8.000,- per meter;

b. Tanah yang sudah bersertifikat

- 1) Tanah kebun sebelah utara sungai dan bersertifikat, nilai dasarnya Rp. 5000,- per meter.
- 2) Tanah sawah sebelah utara sungai dan bersertifikat , nilai dasarnya Rp. 10.000,- per meter.
- 3) Tanah kebun sebelah selatan sungai dan bersertifikat, nilai dasarnya Rp. 4.500,- per meter.
- 4) Tanah pekarangan dan bersertifikat, nilai dasarnya Rp. 31.250,-
- 5) Tanah sawah sebelah selatan sungai dan bersertifikat nilai dasarnya Rp. 17.500,-

8. Adapun penilaian tersebut berpedoman pada Buku Standar Penilaian yang diterbitkan oleh Asosiasi MAPI (Masyarakat Profesi Indonesia). Dalam buku tersebut terdapat juknis yang menjadi standar penilaian dalam pengadaan tanah.

Berdasarkan pedoman penilaian di atas terdapat beberapa penilain ganti kerugian dalam pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu yang tidak sesuai dengan data yang penulis peroleh dari responden maupun narasumber. Adapun ketidak sesuaian pada pedoman penilain di atas adalah sebagai berikut:

1. Pada pedoman penilain di atas menyatakan bahwa dasar penetapan besarnya ganti kerugian adalah nilai penggantian wajar. Nilai penggantian wajar terdiri dari 2 komponen yaitu yaitu kerugian fisik dan kerugian non fisik. Akan tetapi, data yang penulis peroleh dari 4 responden yang tanahnya sekaligus rumahnya terkena pengadaan tanah proyek Bendungan Pamukkulu dapat dikatakan bahwa nilai ganti rugi yang diberikan pada responden tersebut sangat rendah jika dibandingkan dengan biaya membuat rumah baru saat ini. Dan menurut penulis nilai yang diberikan sama sekali tidak mempertimbangkan kerugian non fisik karena pada keempat responden yang tempat tinggalnya terkena pengadaan tanah telah lama tinggal di atas tanah tersebut namun, ganti kerugian yang diberikan sangat rendah.
2. Pada pedoman penilain di atas menyatakan bahwa terdapat perbedaan perhitungan bagi tanah yang bersertifikat dengan tanah garapan. Tanah yang bersertifikat lebih mahal dibanding dengan tanah garapan yang berada di zona yang sama. Akan tetapi, hasil wawancara dari responden menyatakan bahwa terdapat tanah

yang berada di lokasi yang sama tidak memiliki sertifikat hak milik dan hanya dibuktikan dengan Surat Pembayaran Pajak Terutang (SPPT) yang nilai ganti ruginya lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang beralaskan sertifikat hak milik dan memiliki luas yang hampir sama.

3. Pada pedoman penilaian di atas juga disebutkan bahwa nilai dasar terendah yaitu Rp. 3.600,- per meter yang merupakan tanah kebun sebelah selatan sungai yang bersertifikat. Nilai ganti kerugian tersebut terlalu rendah untuk harga sebuah lahan pertanian.

Berdasarkan uraian di atas penulis menyimpulkan bahwa terdapat beberapa penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah Proyek Bendungan Pamukkulu yang tidak sesuai dengan dasar penetapan nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah oleh Tim Penilai (Appraisal). Pedoman penilaian yang dilakukan oleh penilai juga sangat rendah sehingga menyebabkan nilai ganti rugi dalam pengadaan tanah pembangunan proyek Bendungan juga sangat rendah. Untuk itu, tim penilai seharusnya mempertimbangkan kerugian-kerugian lain yang akan diderita oleh pihak yang akan menerima ganti kerugian sehingga mereka tidak merasa dirugikan dengan adanya pengadaan tanah tersebut.

Bukan hanya itu, pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah pembangunan proyek Bendungan Pamukkulu

seharusnya tidak hanya diberikan dalam bentuk uang tetapi juga harus disediakan lahan pertanian pengganti bagi pihak yang tanah pertaniannya terkena pengadaan tanah agar mereka tidak kehilangan mata pencahariannya. Sedangkan bagi pihak yang tempat tinggalnya terkena pengadaan tanah seharusnya di sediakan pemukiman kembali. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah dalam pembangunan Proyek Strategis Nasional Bendungan Pamukkulu yang awalnya menolak ganti kerugian dan mengajukan gugatan atas keberatan dengan nilai ganti rugi yang telah ditetapkan dalam musyawarah oleh Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar pada tanggal 31 Mei 2018 di Kantor Camat Polongbangkeng Utara, kini telah menerima ganti kerugian atas tanah mereka setelah adanya putusan kasasi Mahkamah Agung yang mengabulkan permohonan kasasi dari Tim Panitia Pengadaan Tanah BPN Kabupaten Takalar. Responden menerima ganti kerugian karena alasan terpaksa untuk diterima karena tidak dapat lagi mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali.
2. Terdapat beberapa penilain ganti kerugian dalam pengadaan tanah Proyek Bendungan Pamukkulu yang tidak sesuai dengan dasar penetapan nilai ganti kerugian dalam pengadaan tanah oleh Tim Penilai (Appraisal).

B. Saran

1. Pemerintah seharusnya memberikan bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah tidak hanya berupa uang tetapi juga disediakan tanah pengganti bagi pihak yang berprofesi sebagai petani agar tidak kehilangan mata pencahariannya, sedangkan bagi pihak yang tempat tinggalnya terkena pengadaan tanah seharusnya disediakan pemukiman kembali.
2. Disarankan agar Tim Penilai (appraisal) dalam memberikan nilai ganti rugi tidak hanya menilai berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan nilai pasar tetapi juga harus mempertimbangkan kerugian-kerugian lain yang diderita oleh pemilik tanah baik itu kerugian fisik maupun kerugian non fisik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abd. Rahman dan Baso Madion. 2017. *Politik Hukum Pertanahan (suatu kajian historis dan yuridis)*, Celebes Media Perkasa. Makassar.
- Amiddun Salle. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum*. Kreasi Total Media. Yogyakarta.
- Aminuddin Salle, Dkk. 2010. *Bahan Ajar Agraria*. As Publishing. Makassar.
- Aartje Tehupeiorry. 2017. *Makna Konsinyasi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Swadaya Grup. Jakarta.
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Penerbit Djambatan. Jakarta.
- I Wayan Suandra. 1994. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Rineka Cipta. Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono. 2015. *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia*. Gajah Mada University Press. Yogyakarta.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Empiris dan Normatif*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Noer Fuzia Rachman, dkk. 2017. *Problematika Pertanahan dan Strategi Penyelesaiannya*. Sekolah Tinggi Pertanahan nasional. Yogyakarta.
- Sostrisno. 2014. *Tata cara perolehan tanah untuk Industri*. Rineka Cipta. Jakarta.
- Tata Wijayanta dan Hery Firmansyah. 2013. *Perbedaan Pendapat Dalam Putusan pengadilan*. Medpress Digital. Yogyakarta.
- Umar Said Sugiarto, Dkk. 2016. *Hukum Pengadaan Tanah, Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*. Setara Press. Malang.
- Urip Santoso. 2011. *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Cetakan Kedua. Kencana Prenada Media Grup. Jakarta.

Jurnal Ilmiah

Herry Zarkasi. 2015. *Pelaksanaan Prinsip Keadilan Dalam Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurna IUS Vol III No. 8, Universitas Mataram.

Mohammad Mulyadi. 2017. *Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Jakarta Utara*, Jurnal Aspirasi Vol. 8 No. 2. Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI. Jakarta.

Triana Rejekiningsih. 2016. *Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum*, Jurnal Yustisia. Vol. 5 No. 2. Universitas Sebelas Maret. Semarang.

Zuman Malaka. 2018. *Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia*, Hukum Adat dan Hukum Islam, Al-Qānūn, Vol. 21, No. 1, Juni.

Karya Ilmiah

Armin. 2011. *Pengadaan tanah Untuk Pembangunan Transmigrasi Koya Barat dan Koya Timur di Kota Jayapura (Suatu tinjauan hukum pertanahan)*. Tesis. Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Makassar.

Sonny Djoko Marlijanto. 2010. *Konsinyasi Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum ((Studi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Jalan TOL Semarang – Solo Di Kabupaten Semarang*. Tesis, Universitas Diponegoro. Semarang.