

## ASAS KESEIMBANGAN DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DENGAN PEMBERIAN GANTI UNTUNG

### *PRINCIPLES OF BALANCE IN THE PROCUREMENT OF LAND FOR DEVELOPMENT FOR PUBLIC INTERESTS WITH COMPENSATION*

**Heri Suherman dan  
Martin Roestamy**

Program Studi Ilmu Hukum Sekolah Pascasarjana  
Universitas Djuanda Bogor  
Jl. Tol Ciawi No. 1, Kotak Pos 35, Bogor 16720.  
Korespondensi : Heri Suherman, Telp. -  
e-mail :

**Jurnal  
Living Law,  
Vol. 10, No.  
2,  
2018  
hlm. 128-  
138**

**Abstract** : *Development for public interest requires the land for which the procurement is carried out by promoting the principles contained in the 1945 Constitution of the State of the Republic of Indonesia and national land law, including humanitarian principles, justice, benefit, certainty, openness, agreement, participation, welfare, sustainability, and alignment in accordance with the values of nation and state. Land acquisition for Ciawi and Sukamahi Dam Projects implemented by the Government, in fact resulted in compulsion, where the Government was forced to buy the land due to the program and so the landowner had to relinquish the land for the program's interest. However, in principle, the procurement of the land must continue to benefit the community as the owner of the land affected by the development program of public interest by applying the balance principle in the provision of compensation that is economically and socially more profitable to realize a sense of justice, improve the standard of living and welfare of affected people Ciawi and Sukamahi dam in Bogor Regency.*

*Keywords : Principles of Balance, Compensation, Land Management.*

**Abstrak** : Pembangunan untuk kepentingan umum memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara. Pengadaan tanah untuk kepentingan Pembangunan Bendungan Ciawi dan Sukamahi yang dilaksanakan oleh Pemerintah, pada kenyataannya melahirkan keterpaksaan, dimana Pemerintah terpaksa harus membeli tanah karena adanya program begitu pula sebaliknya pemilik tanah harus melepaskan tanahnya untuk kepentingan program. Namun secara prinsip pengadaan tanah tersebut harus tetap menguntungkan masyarakat selaku pemilik tanah yang terkena program pembangunan kepentingan umum dengan menerapkan asas keseimbangan dalam pemberian ganti kerugian yang secara ekonomi dan sosial lebih menguntungkan guna mewujudkan rasa keadilan, meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan masyarakat yang terkena pembangunan bendungan Ciawi dan Sukamahi di Kabupaten Bogor.

**Kata Kunci** : Asas Keseimbangan, Ganti Untung, Pengadaan Tanah.

## PENDAHULUAN

Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, negara diberi kewajiban untuk mengadakan pembangunan guna mewujudkan kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dari Pasal 33 ayat (3) UUD RI nampak jelas bahwa hubungan antara Negara dengan bumi, air dan kekayaan alam adalah dalam hubungan hak menguasai. Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) UUPA memberikan penafsiran otentik mengenai kewenangan yang muncul dari hak menguasai Negara yakni negara mempunyai kewenangan untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Sedangkan menurut Pasal 33 Ayat (4), "Perekonomian Nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, keberlanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional".

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan. Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pembangunan untuk kepentingan umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara

Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Sebagai bagian dari hukum agraria nasional, peraturan pengadaan tanah harus mengacu pada tujuan hukum agraria nasional dengan prinsip keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum. Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, kalau tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, melainkan wajib pula memperhatikan kepentingan umum. Ketentuan tersebut tidaklah berarti bahwa kepentingan pribadi akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum. Kepentingan umum dan kepentingan pribadi haruslah saling mengimbangi, hingga akhirnya akan tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan rakyat seluruhnya. Itulah yang menjadi tujuan dari UUPA.

Mengacu pada prinsip hukum yang berlaku bahwa kepentingan umum harus diletakkan di atas kepentingan pribadi. Oleh karena itu, seorang warga negara, dalam hal ini pemilik atau pemegang hak atas tanah seharusnya ikut berpartisipasi mendukung pembangunan untuk kepentingan umum. Jika pemerintah membutuhkan tanah untuk pembangunan bagi proyek-proyek kepentingan umum diharapkan bagi rakyat yang menguasai tanah yang diperlukan untuk pembangunan tersebut, harus dengan sukarela menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah mereka pada pemerintah sebagai wadah pembangunan yang dimaksud. Tetapi sebaliknya juga pemerintah tidak boleh merugikan warga masyarakat dengan melepaskan hak atas tanah rakyat atau warga masyarakat tanpa memberikan ganti rugi yang layak dan

dalam pelaksanaan proses pelepasan hak atas tanah tersebut harus dilakukan atau ditempuh jalan musyawarah.

Dalam hubungan antara Negara dan warga Negara, keadilan sosial mengandung pemahaman bahwa warga Negara mempunyai kewajiban untuk memberikan sumbangan kepada Negara demi terwujudnya kesejahteraan umum, sedangkan Negara berkewajiban untuk berbagi kesejahteraan kepada para warga negaranya sesuai dengan jasa atau kemampuan dan kebutuhan masing-masing (secara proporsional). Bila hal ini diterjemahkan dalam kebijakan pertanahan, maka berbagai ketentuan yang dibuat itu hendaklah memberikan landasan bagi setiap orang untuk mempunyai hak dan kesempatan yang sama untuk menerima bagian manfaat tanah, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya sehingga dapat memperoleh kehidupan yang layak.

Merujuk pada pandangan Maria SW Sumardjono sudah waktunya dalam kebijakan pengambilalihan tanah harus bertumpu pada prinsip demokrasi dan menjunjung tinggi HAM (*Human Rights*) dengan memperhatikan hal-hal berikut :

1. Pengambilalihan tanah merupakan perbuatan hukum yang berakibat terhadap hilangnya hak-hak seseorang yang bersifat fisik maupun non fisik dan hilangnya harta benda untuk sementara waktu atau selamanya;
2. Ganti kerugian yang diberikan harus memperhitungkan: 1.hilangnya hak atas tanah, bangunan, tanaman, hilangnya pendapatan dan sumber kehidupan lainnya,
3. Bantuan untuk pindah ke lokasi lain dengan memberikan alternative lokasi baru yang dilengkapi dengan fasilitas yang layak, bantuan pemulihan pendapatan agar dicapai keadaan setara dengan keadaan sebelum terjadinya pengambilalihan;
4. Mereka yang tergusur karena pengambilalihan tanah harus

diperhitungkan dalam pemberian ganti kerugian harus diperluas.

5. Untuk memperoleh data yang akurat tentang mereka yang terkena pengusuran dan besarnya ganti kerugian mutlak dilaksanakan survei dasar & sosial ekonomi;
6. Perlu diterapkan instansi yang bertanggungjawab untuk pelaksanaan pengambilalihan dan pemukiman kembali;
7. Cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan harus ditumbuhkembangkan;
8. Perlu adanya sarana menampung keluhan dan menyelesaikan perselisihan yang timbul dalam proses pengambilalihan tanah

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian secara yuridis normatif dan menggunakan macam/type empiris, yaitu menyangkut penelitian terhadap aspek yuridis formal dan materil.

### **PEMBAHASAN**

Permasalahan timbul pada saat musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian, dimana terdapat sebagian pemilik tanah di Desa Cipayung Kecamatan Megamendung menerima penaksiran harga hasil penilaian Tim Penilai Independen, khususnya terhadap nilai tanah, yang ditaksir dengan nilai dibawah NJOP yang berlaku, sehingga para pemilik tanah tersebut merasa keberatan dan mengajukan permintaan ganti kerugian dalam bentuk selain uang.

Atas permintaan tersebut, pemilik tanah lainnya menjadi terpengaruh dan secara bersama-sama mengajukan permintaan ganti rugi selain uang, meski hasil penilaian atas tanahnya diatas nilai NJOP.

Terhadap keberatan atas hasil penilaian Tim Penilai Independen atas nilai tanah, yang terkena pembangunan bendungan Ciawi dan bendungan Sukamahi, khususnya para pemilik tanah

yang berlokasi di Kampung Cipurut, Desa Cipayung Kecamatan Megamendung, maka opsi/alternatif yang dapat dipilih yaitu :

1. Penerapan Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, yaitu :
  - a) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).
  - b) Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
  - c) Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
2. Penilaian kembali (return review) atas hasil taksiran harga tanah terdahulu oleh Tim Penilai Independen, dapat dilakukan oleh Tim Penilai yang sama atau Tim Penilai yang berbeda, dengan objek yang sama. Opsi atau alternative ini, secara tegas tidak diatur dalam peraturan perundangan yang berlaku, setidaknya tidak bertentangan dengan peraturan, sepanjang sesuai dengan asas-asas dalam pengadaan tanah, yaitu 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. Kesepakatan para pihak terhadap bentuk ganti kerugian dalam bentuk lain sesuai dengan huruf e Pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012. Dalam arti bentuk lain sesuai yang disepakati, yaitu bentuk ganti kerugian selain uang, dapat berupa bentuk tanah pengganti ataupun permukiman kembali atau merupakan gabungan keduanya.
 

Dari ketiga opsi/alternative di atas, penulis cenderung memilih opsi atau alternatif b dan c, mengingat kedua opsi tersebut, masih selaras dengan asas-asas yang terkandung dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum.

Terhadap kedua opsi tersebut di atas, peneliti merasa optimis secara prinsip harus terkandung nilai-nilai yang secara ekonomi dan social tetap menguntungkan pihak pemilik tanah, mengingat Pemerintah yang membutuhkan tanah dan pemilik tanah tidak pernah bermaksud atau berniat menjualnya, sehingga secara tidak langsung terdapat unsur keterpaksaan dari pemilik tanah untuk melepaskan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan Bendungan, terkait dengan ganti rugi dalam bentuk permukiman kembali, yang dipayungi dengan adanya kesepakatan para pihak, yang memerlukan tanah dengan para pemilik tanah, sehingga terkandung asas keseimbangan, yaitu :

  1. Menyangkut hak dan kewajiban pihak yang memerlukan tanah dan pihak pemilik tanah;
  2. Menyangkut hak-hak yang dilepaskan dan hak-hak yang akan diterima oleh pemilik tanah, apakah seimbang ataukah lebih menguntungkan.

Terhadap ganti kerugian dengan bentuk permukiman kembali diatur dalam Pasal 30-31, yang intinya sama dengan pengaturan Pasal 28-29, hanya objek bentuk ganti kerugian yang berbeda, yaitu ganti tanah dengan permukiman kembali.

Dari ketentuan tersebut di atas, dengan sangat jelas terlihat lebih berpihak dan menguntungkan pihak yang memerlukan tanah, dalam hal Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Cq Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Cq Balai Besar Wilayah Sungai, yang secara prinsip tidak selaras dengan asas-asas yang terkandung dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 juga secara yuridis materil bertentangan dengan Pasal 3 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012.

Sedangkan pihak yang memerlukan tanah dalam memenuhi kewajiban untuk menyediakan tanah pengganti maupun permukiman kembali, dapat ditempuh tahapan sebagai berikut :

- a) Apabila pemilik tanah merasa keberatan dengan nilai taksiran harga ganti kerugian dari Tim Penilai Independen, seyogyanya pemilik tanah mengajukan permohonan secara tertulis kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah mengenai permintaan ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti maupun permukiman kembali.
- b) Ketua pelaksana pengadaan tanah (dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan), kemudian menyampaikan permohonan penggantian kerugian dengan bentuk tanah pengganti dan permukiman kembali, yang didasarkan pada surat permohonan dari para pemilik tanah.
- c) Selanjutnya pihak yang memerlukan tanah, mulai mencari dan memilih lokasi tanah calon pengganti dan atau untuk permukiman kembali, yang hasilnya disampaikan kepada pemilik tanah untuk disetujui.
- d) Setelah lokasi tanah calon pengganti disetujui oleh para pemilik tanah, maka dibuatlah kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dengan para pemilik tanah, yang intinya tidak merugikan kedua belah pihak.
- e) Setelah penandatanganan kesepakatan oleh pihak yang memerlukan tanah dan pemilik tanah terkait lokasi tanah calon

pengganti atau untuk permukiman kembali dan disaksikan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

- f) Kemudian pihak yang memerlukan tanah, sudah mulai memproses perolehan tanah calon tanah pengganti atau permukiman kembali, dengan tahapan sebagai berikut :
  - Melakukan sosialisasi kepada pemilik tanah calon pengganti terkait dengan maksud dan tujuan memperoleh tanah untuk kepentingan penggantian tanah dan atau permukiman kembali. Selanjutnya apabila para pemilik tanah tersebut setuju dan memberikan ijin kepada pihak yang memerlukan tanah untuk melakukan pematokan atas batas-batas tanah yang diperlukan, maka hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan.
  - Kemudian pihak yang memerlukan tanah melaksanakan pematokan, yang dihadiri oleh pemilik tanah dan tetangga batas tanah serta didampingi oleh unsur pelaksana pengadaan tanah, unsur kecamatan maupun unsur desa terkait.
  - Selanjutnya pihak yang memerlukan tanah, memproses perijinan perolehan tanah dimaksud kepada Pemerintah Daerah dalam bentuk Penetapan Lokasi, yang juga merupakan salah satu persyaratan pada saat permohonan hak di Kantor Pertanahan.
  - Kemudian, dilakukan pendataan dan pengukuran oleh unsur Kantor Pertanahan, atas permohonan dari pihak yang memerlukan tanah, dan hasilnya berupa peta bidang tanah. Pada prakteknya luas tanah yang tertera dalam bukti milik adat (AJB atau Girik) selalu berbeda dengan luas hasil pengukuran fisik tanah yang ada dengan batas-batas tanah yang telah ditetapkan dengan patok oleh pemilik tanah.

- Peta bidang tanah hasil pengukuran ini, kemudian disampaikan kepada pemilik tanah untuk disetujui, apabila setuju, maka dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan hasil pengukuran.
  - Lebih lanjut, pihak yang memerlukan tanah menunjuk Tim Penilai Independen untuk menilai dan menaksir harga tanah tersebut, yang hasilnya disampaikan kepada pemilik tanah. Apabila pemilik tanah setuju, maka dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Harga.
  - Kemudian pemilik tanah menyerahkan copy bukti kepemilikan tanah dan dokumen pendukung lainnya kepada pihak yang memerlukan tanah dan diminta kepada pelaksana pengadaan tanah (Kantor Pertanahan) untuk menilai keabsahan bukti kepemilikan tanah dan kelengkapan dokumen pendukung lainnya.
  - Apabila hasil pemeriksaan bukti kepemilikan, dinyatakan sah dan lengkap, maka pihak yang memerlukan tanah, lebih lanjut memproses keuangan, dengan menerbitkan rekening buku tabungan atas nama pemilik tanah.
  - Apabila uang ganti rugi sudah tersedia dalam buku tabungan para pemilik tanah, maka dilakukan pelaksanaan pembayaran secara resmi, dalam arti mengundang pihak-pihak terkait, yang diawali dengan penelitian bukti kepemilikan dan dokumen pendukung yang asli, setelah itu dilanjutkan dengan penandatanganan pelepasan hak atas tanah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan selaku Ketua Pelaksana pengadaan tanah. Kemudian baru serah terima antara berkas tanah yang asli dengan buku tabungan pemilik tanah, dilakukan secara simbolis dan didokumentasikan.
  - Setelah tanah pengganti diperoleh, baik secara administratif maupun fisik tanahnya, kemudian pihak yang memerlukan tanah menyampaikan laporan secara tertulis kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, untuk difasilitasi serah terima dokumen dengan pemilik tanah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum.
  - Kemudian Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, menjadwalkan pelaksanaan pemberian ganti kerugian dengan bentuk tanah pengganti kepada pemilik tanah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum, diawali dengan pemeriksaan bukti kepemilikan tanah dan dokumen pendukung lainnya yang asli.
  - Selanjutnya penandatanganan pelepasan hak atas dari pihak yang memerlukan tanah kepada pemilik tanah yang terkena pembangunan, sekaligus saling menyerahkan dokumen atau bukti kepemilikan tanah yang asli dari pemilik tanah kepada pihak yang memerlukan tanah, juga sebaliknya dari pihak yang memerlukan tanah menyerahkan bukti kepemilikan tanah pengganti kepada pemilik tanah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum.
- Terhadap ganti kerugian dengan bentuk permukiman kembali, ada penambahan tahapan, yaitu :
1. Kesepakatan atas tata letak tanah, bangunan serta model bangunan, yang akan diserahkan kepada pemilik tanah dan bangunan yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum.
  2. Pihak yang memerlukan tanah perlu mengurus perizinan terkait dengan Amdal, Siteplan dan IMB pada pemerintah daerah terkait.
  3. Pihak yang memerlukan tanah menyediakan sarana listrik dan air

bersih, sehingga perlu mengajukan permohonan rekomendasi kepada PT. PLN dan PDAM terkait.

Menurut Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yang dimaksud dengan “ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”.

Dalam hal ini, yang diperlukan adalah yang mengatur mengenai mekanisme dan tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dengan bentuk ganti kerugian selain uang, dimana peraturan tersebut untuk memberikan landasan dan kepastian hukum serta melindungi hak-hak pemilik tanah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum.

Kesesuaian penerapan mekanisme dan tahapan antara peraturan yang berlaku dengan harapan para pemilik tanah terkait dengan pemberian bentuk ganti kerugian selain dalam bentuk uang yaitu dalam bentuk tanah pengganti dan bentuk permukiman kembali atas pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Perumusan ganti untung, terhadap para pemilik tanah dan bangunan yang terkena pembangunan Bendungan Ciawi dan Bendungan Sukamahi, dapat diterapkan dalam bentuk keuntungan secara materiil, baik penggantian tanah maupun penggantian bangunan, yang secara ekonomis lebih menguntungkan nilainya daripada yang dilepaskan.

Tolok ukur ganti untung, dapat terlihat dengan jelas apabila tingkat kesejahteraan masyarakat yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum semakin meningkat dari kehidupan sebelumnya.

Berdasarkan uraian di atas, prinsip keadilan *The difference principle* yang dapat diterapkan untuk memberikan kemanfaatan orang yang paling tidak sejahtera, maka jaminan kebebasan untuk memiliki hak atas tanah dapat dibatasi dalam bentuk pengambilalihan demi kepentingan umum. Pada dasarnya

pembangunan untuk kepentingan umum dalam pengadaan tanah ditujukan untuk pemerataan pendistribusian sumber daya yang tersedia, khususnya kepada mereka yang paling tidak sejahtera. Dari perspektif rakyat yang melepaskan hak atas tanahnya, pengadaan tanah menyebabkan kondisi perekonomian mereka merosot sedemikian rupa dan akan menjadikan mereka sebagai orang paling tidak sejahtera, maka ganti rugi wajib diberikan kepada mereka sebagai bentuk kompensasi untuk mewujudkan keadilan

### KESIMPULAN

1. Pentingnya asas keseimbangan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di seluruh wilayah Indonesia, yang berperan untuk menghindari kesewenang-wenangan pemerintah dalam memperoleh tanah untuk pembangunan kepentingan umum. Hal ini merupakan percerminan dari Pasal 33 Ayat (4) Undang-undang Dasar 1945.
2. Dalam hal pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan Bendungan Ciawi dan Bendungan Sukamahi di wilayah Kabupaten Bogor yang diperlukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Cq Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung-Cisadane, khususnya para pemilik tanah dan bangunan, yang meminta ganti rugi dalam bentuk permukiman kembali, harus lebih menguntungkan, dalam arti nilai yang diperoleh lebih tinggi daripada nilai yang dilepaskan, hal ini merupakan perwujudan dari asas keseimbangan yang menjadi landasan kesepakatan antara Pemerintah selaku pihak yang memerlukan tanah dengan masyarakat selaku pemilik tanah dan bangunan.

### SARAN

1. Untuk memberi perlindungan atas hak-hak masyarakat selaku pemilik tanah yang terkena rencana pembangunan untuk kepentingan umum, khususnya untuk pembangunan Bendungan Ciawi dan Bendungan Sukamahi di Wilayah Kabupaten Bogor, diperlukan adanya asas keseimbangan dalam kesepakatan bentuk ganti kerugian, dengan pemberian ganti untung guna terciptanya keadilan dan kesejahteraan masyarakat pemilik tanah.
2. Untuk memberi kepastian hukum dan mencegah tindakan kesewenang-wenangan dari Pemerintah selaku pihak yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, perlu dilakukan revisi atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum, dengan memasukan asas keseimbangan serta pemberian ganti untung sebagai upaya meningkatkan taraf hidup masyarakat yang terkena pembangunan kepentingan umum di Indonesia.

### UCAPAN TERIMA KASIH

-----

### DAFTAR PUSTAKA

#### **Buku-Buku**

- Abdurrahman, Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- Anonimus, Kitab Undang-undang Agraria dan Pertanahan, Reforma Agraria, Fokusmedia, Jakarta, 2014.
- Bernhard Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan : Regulasi, Kompensasi, Penegakan Hukum, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011.
- Bernard Arief Sidharta, Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Boedi, Harsono, Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indonesia, Jilid I Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003.
- , Hak-hak Atas Tanah untuk Dewasa Ini dan Masa Mendatang, Hasil Seminar Nasional Hak Atas Tanah dalam Konteks Masa Kini dan yang Akan Datang, Badan Pertanahan Nasional dan Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1991. , Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2002.
- , Hukum Agraria Indonesia,, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1996.
- , Kasus-kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan Suatu Tinjauan Yuridis, Makalah Disajikan Dalam Seminar Nasional "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Konsepsi Hukum, Permasalahan dan kebijaksanaan Dalam

Pemecahannya)”, Kerjasama Fakultas Hukum Trisakti dengan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 3 Desember 1994.

-----, Hukum Agraria Indonesia, Jilid I, Djambatan, Jakarta, 1999.

Djaja S. Meliala, Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung, 2015.

Effendi, Perangin, Hukum Agraria di Indonesia, Penerbit : Rajawali Pers, Jakarta, 1991.

Elza Syarif, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, PT. Gramedia, Jakarta, 2012.

Gautama, Sudargo, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria, Alumni, Bandung, 1984.

Hadari, H.M , Instrumen Penelitian Bidang Sosial, Penerbit Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1992.

Hadi, Sutrisno, Bimbingan Menulis Skripsi Thesis Jilid I dan II, Penerbit Andi Offset, Yogyakarta, 1991.

Herlien Budiono, Asas keseimbangan bagi hukum perjanjian Indonesia : hukum perjanjian berlandaskan asas-asas wigati Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.

Husein, Ali Sofwan, Konflik Pertanahan, Penerbit: Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997.

H. Idham, Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah, Alumni, Bandung, 2004.

H.L.A. Hart, Konsep Hukum, The Concept Of Law, Nusa Media, Bandung, 2013.

Imam Sudayat, Berbagai Masalah Penguasaan Tanah Diberbagai Masyarakat Sedang Berkembang, Liberty, Yogyakarta, 1992.

Jayadinata, Johara T, Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah, Penerbit : Institut Teknologi Bandung, Bandung, 1992.

John Salindeho, Masalah Tanah dalam Pembangunan, Cetakan Kedua Sinar Grafika, Jakarta, 1988.

Kaelan, Filsafat Pancasila, Pandangan Hidup Bangsa Indonesia, Paradigma, Yogyakarta, 2002.

Lutfi I. Nasution, Konflik Pertanahan (Agraria), Menuju Keadilan Agraria, 70 Tahun Gunawan Wiradi, Akatiga, Bandung, 2002.

Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Penerbit Buku Kompas, Jakarta , 2005.

\_\_\_\_\_, Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia : dari Keputusan Presiden sampai Undang-undang, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2015.

- Marihot. P., Siahaan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori & Praktek, Divisi Buku Perguruan Tinggi, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Martin Roestamy, Endeh Suhartini, Aai Lukmanul Hakim dan Ani Yumarni, Metode, Penelitian, Laporan dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum pada Fakultas Hukum, Fakultas Hukum Universitas Djuanda, 2015.
- , (et al), Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Hukum, FH.UNIDA, 2012.
- Mudakir Iskandar Syah, Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2014.
- Muhammad Taufiq, Keadilan Substansial Memangkas Rantai Birokrasi Hukum, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2014.
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004.
- Parlindungan, A.P, Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Penerbit C.V. Mandar Maju, Bandung, 1991.
- Saleh, K. Wantjik, Hak Anda Atas Tanah, Penerbit : Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.
- Sarjita, Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah, Tugu Jogja Pustaka, Jogjakarta, 2005.
- Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1985.
- , Pengantar Penelitian Hukum, Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, 1984.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, Metodologi Penelitian Hukum, Penerbit Ghalia Indonesia, Semarang, 1982.
- Soimin, Soedharyo, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Urip Santoso, Hukum Agraria, Kajian Komprehensif, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2012.

### **Jurnal/Makalah**

- Maria SW. Sumardjono, Kriteria Penentuan Kepentingan Umum dan Ganti rugi dalam kaitannya dengan Penggunaan Tanah, Makalah disampaikan dalam Seminar Pertanahan dalam rangka Tri Dasa Warsa UUPA. Jakarta, 3-4 Oktober 1990.
- Maria SW. Sumardjono, Menuju Undang-undang Agraria yang menjamin Keadilan dan Kepastian Hukum dalam Perolehan dan Pemanfaatan Sumber Daya Alam, Makalah disampaikan dalam Seminar Pertanahan Nasional dalam menggagas Ulang

Penyempurnaan UUPA sebagai Pelaksanaan TAP MPR RI Nomor IX/MPR/2001, Yogyakarta, 21 September 2001.

Maria SW. Sumardjono, Aspek Kepentingan Umum dalam Kaitannya dengan Pengadaan Tanah, *Majalah Mimbar Hukum* Nomor 15/V/1992.

Maria SW. Sumardjono, Penyempurnaan UUPA dan Sinkronisasi Kebijakan, *Kompas*, Rabu 24 September 2003.

Martin Roestamy, Asas-asas Hukum Badan Usaha Bukan Badan Hukum, Makalah Disusun Guna Melengkapi Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Undang-undang Tentang Badan Usaha Bukan Badan Hukum pada Badan Pembinaan Hukum Nasional RI, Kamis, 14 Januari 2010.

Martin Roestamy, Aspek Hukum Pembebanan dan Pendaftaran Jaminan Fiducia (Tinjauan Praktis), *Jurnal Hukum*, Kamis, 14 Januari 2010.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar 1945 dan Amandemennya, Fokusmedia, Jakarta, 2004.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 34 Tahun 2016 tentang Perubahan Keenam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.