

Pemberian Ganti Kerugian kepada Masyarakat Terkait Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Vicy Andriany^{1*} dan Tezi Asmadia²

^{1,2} UIN Mahmud Yunus Batusangkar, Indonesia

Journal of Economics and Management Sciences is licensed under a Creative Commons 4.0 International License.



ARTICLE HISTORY

Received: 02 June 24

Final Revision: 18 June 24

Accepted: 10 July 24

Online Publication: 30 September 24

KEYWORDS

Compensation, Law No. 2 of 2012, Fair Market Value, Public Appraisers, Public Interest

KATA KUNCI

Ganti Kerugian, UU No 2 tahun 2012, Nilai Pasar Wajar, Penilai Publik, Kepentingan Umum

CORRESPONDING AUTHOR

vicyandriany@iainbatusangkar.ac.id

DOI

10.37034/jems.v6i4.62

ABSTRACT

The success of infrastructure projects is closely related to land acquisition/land acquisition owned by the community, it is not even possible for population relocation to occur. The implementation of development that requires land acquisition is basically a waiver of land rights. Land Procurement for Public Interest is regulated by the Government in Law No. 2 of 2012 and Other Legislations. The purpose of this study was to determine the process of land acquisition and the calculation of fair market value as the basis for providing compensation. The research method used is literature studies and displayed descriptive. Compensation is a proper and fair compensation to the rightful party in the land acquisition process. The results of the research found are based on Law No. 2 of 2012, the land acquisition process consists of 4 stages, namely planning, preparation, implementation and submission of results. Meanwhile, to provide an opinion on the value of the land, an appraisal process is carried out by a Public Appraiser as a professional independent appraiser who has a license from the Land Agency. The appraisal process for compensation includes physical (material) and non-physical (immaterial) compensation where the final value obtained by the Appraiser is Fair Market Value.

ABSTRAK

Keberhasilan proyek infrastruktur sangat berkaitan dengan pembebasan lahan/pembebasan tanah yang dimiliki masyarakat bahkan tidak mungkin relokasi penduduk bisa saja terjadi. Pelaksanaan pembangunan yang menuntut pengadaan tanah pada dasarnya merupakan pelepasan hak atas tanah. Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum diatur oleh Pemerintah dalam UU No 2 tahun 2012 dan Peraturan Perundangan Lainnya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pengadaan tanah dan penghitungan nilai pasar wajar sebagai dasar pemberian ganti kerugian. Metode penelitian yang dilakukan studi literatur yang disajikan secara deskriptif. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Hasil penelitian yang ditemukan adalah berdasarkan UU no 2 tahun 2012, proses pengadaan tanah terdiri dari 4 tahapan, yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Sementara untuk memberikan opini atas nilai tanah dilakukan proses penilaian oleh Penilai Publik sebagai penilai independen profesional yang memiliki lisensi dari Lembaga Pertanahan. Proses penilaian untuk ganti kerugian meliputi ganti kerugian fisik (material) dan non fisik (immaterial) dimana nilai akhir yang didapatkan oleh Penilai merupakan Nilai Pasar Wajar.

1. Pendahuluan

Pembangunan infrastruktur merupakan salah satu program prioritas di masa pemerintahan Republik Indonesia [1], [2]. Republik Indonesia masih dalam kategori negara berkembang sehingga setiap periode kepemimpinan presiden menjadikan infrastruktur masih tetap menjadi program prioritas [3]. Infrastruktur difungsikan untuk pusat kegiatan ekonomi yang terkoneksi dengan kawasan produksi pada kawasan distribusi [4]. Ketersediaan akses jalan ke kawasan wisata sehingga mampu menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan ekonomi masyarakat [5]. Pertumbuhan ekonomi menjadi tujuan akhir dalam pembangunan infrastruktur [6], [7].

Setiap pembangunan yang dilakukan untuk kepentingan umum apapun maka pasti membutuhkan tanah sebagai wadahnya [8], [9]. Tetapi dalam setiap pelaksanaan pembangunan akan menghadapi masalah dalam pengadaan tanah ini [10], [11] karena ketersediaan sangat terbatas terutama tanah negara. Banyak sekali tanah yang dibutuhkan adalah tanah masyarakat di lokasi yang dibutuhkan.

Pembangunan yang terus dilaksanakan membutuhkan tanah yang tidak akan pernah bertambah jumlahnya. Persediaan tanah yang lama kelamaan akan habis sehingga konflik akan tidak terhindarkan karena adanya benturan kepentingan umum dan kepentingan pribadi [12]. Usaha pengembangan perkotaan dan

daerah pemekaran yang sesuai dengan tata kota sudah pasti membutuhkan tanah [13].

Pemerintah berkewajiban untuk mewujudkan kepentingan umum [14]. Kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang diwujudkan pemerintah digunakan untuk kemakmuran rakyat. Pihak yang berhak atau pihak yang memiliki tanah akan diberikan ganti kerugian yang layak dan adil, apabila tanah mereka akan diambil untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan implementasi pelaksanaan pembangunan demi tercapainya kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat tanpa mengabaikan kepentingan hukum pihak yang berhak.

Kepentingan umum yang dimaksudkan adalah kepentingan bangsa dan negara, kepentingan yang juga mengutamakan rakyat, dengan tetap memperhatikan aspek sosial, psikologis, politik, ketahanan dan keamanan nasional berdasar asas pembangunan nasional, ketahanan nasional dan wawasan nusantara [15]. Kepentingan umum yang dimaksudkan adalah tanah yang digunakan untuk pembangunan infrastruktur seperti jalan tol, terowongan, jalur kereta api, waduk, irigasi, pelabuhan, bandar udara, terminal, pembangkit, gardu, jaringan dan distribusi tenaga listrik, infrastruktur minyak, gas dan panas bumi, rumah sakit, tempat pembuangan sampah, jaringan telekomunikasi dan informatika, cagar alam dan cagar budaya, ruang terbuka hijau publik, tpu, kantor pemerintah, prasarana pendidikan dan olahraga, pasar dan lahan parkir serta yang berkaitan dengan pertahanan dan keamanan nasional. Kepentingan umum juga tidak boleh mengabaikan kepentingan pribadi [16], dimana yang harus dipenuhi adalah kepentingan pemilik atau penguasa tanah tidak diabaikan. Pemilik tanah tidak mengalami kekurangan dalam kehidupan ekonomi dan sosialnya. Pemilik tanah harus mendapatkan manfaat yang diperoleh secara langsung atau tidak langsung saat penguasa tanah melepaskan haknya dengan ganti rugi yang layak [17], [18].

Pembangunan yang membutuhkan tanah, maka tanah diperoleh dengan cara mengambil hak atas tanah. Kegiatan ini dinamakan pengadaan tanah dengan memberikan ganti kerugian [19]. Pemerintah tidak dapat melakukan kegiatan jual beli tanah dengan pemilik tanah, sehingga disebutlah ganti kerugian yaitu pemberian penggantian yang layak dan adil kepada si pemilik tanah. Perolehan tanah tanpa ganti kerugian tidak bisa disebut sebagai pengadaan tanah tetapi penyerahan/ hibah tanah dari rakyat kepada pemerintah. Ganti kerugian berkaitan dengan hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Ganti kerugian diberikan dalam bentuk uang, relokasi pemukiman, tanah pengganti, maupun bentuk lain yang disetujui oleh pihak yang bersangkutan.

Pandangan tentang ganti rugi sering dianggap negatif, karena bermakna pemegang hak atas tanah sudah mengalami kerugian sebelum hak atas tanahnya dilepas untuk kepentingan umum. Sementara penggunaan kata kompensasi dinilai lebih tepat, karena proyek pengadaan tanah diharapkan menjadi win-win solution bagi masyarakat dan pemerintah demi tercapainya tujuan negara, sehingga kehidupan masyarakat lebih terjamin dan bukan untuk memiskinkan masyarakat [20].

Pada prakteknya, di antara masyarakat dan pemerintah sering timbul permasalahan terkait dengan nominal ganti kerugian ini [21]. Meskipun kegiatan pengadaan tanah sudah dilakukan sesuai prosedur, akan tetap ada pihak-pihak masyarakat yang tidak menyetujui hasil yang sudah disampaikan oleh Penilai Independen. Penilai pertanahan atau penilai independen adalah orang-perseorangan yang melakukan penilaian secara profesional dan independen, yang memiliki izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan memiliki lisensi dari Lembaga Pertanahan.

Profesi penilai berperan penting dalam proses penetapan besarnya ganti kerugian. Tugas penilaian terhadap properti yang akan dihitung besaran ganti kerugian bukanlah pekerjaan yang ringan, karena penilai dituntut profesional untuk memberikan opini nilai yang wajar. Salah satu hambatan yang ditemui di lapangan oleh para penilai independen adalah adanya kontaminasi harga oleh pihak-pihak yang ingin mengambil keuntungan dari kegiatan pembangunan yang akan dilaksanakan. Adanya pihak-pihak yang membentuk opini atas nilai tanah yang terkena dampak pembebasan lahan, akan menyulitkan para penilai untuk mencari data pembanding sebagai salah satu dasar menentukan besaran ganti kerugian [22].

Masyarakat beranggapan hak atas tanah adalah mutlak dan beranggapan bahwa mereka adalah pihak yang seharusnya menentukan besarnya ganti kerugian yang harus diberikan oleh Pemerintah. Untuk itu selalu dibutuhkan musyawarah untuk menyamakan pandangan sehingga diharapkan tidak ada masyarakat yang merasa dirugikan karena tidak puas dengan nominal besaran ganti rugi yang diberikan. Penilaian ganti kerugian haruslah melalui mekanisme awal musyawarah, di mana aspek-aspek yang harus diperhatikan di antaranya sosial, budaya, ekonomi, kemanusiaan, hukum dan politik [23].

Pengadaan tanah bisa saja dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan dan yang memegang hak atas tanah. Penentuan ganti rugi diserahkan pada kesepakatan bersama antara pihak yang memerlukan dan pihak yang memiliki tanah tersebut [19]. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Kata layak bermaksud adanya harga yang wajar yang diberikan kepada si pemilik tanah yang melepaskan haknya atas tanah yang sudah

dimiliki. Sementara adil bermakna jaminan penggantian dapat menjadi kesempatan melangsungkan kehidupan yang lebih baik, setelah hak atas tanah dicabut [24].

Pihak yang berhak dapat berupa perseorangan, badan hukum, sosial, dan keagamaan, atau instansi pemerintah baik memiliki atau menguasai obyek tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Alat bukti penguasaan tanah dapat berupa sertifikat tanah, surat perjanjian sewa tanah, surat keputusan penerima obyek tanah landreform, surat izin garapan/ membuka tanah, dan surat pembelian kavling tanah pengganti [25]. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian biasanya berasal dari masyarakat yang menjadi pemegang hak atas tanah. Kurangnya keserasan masyarakat untuk bereperan serta dalam pembangunan dikarenakan kurangnya pemahaman mengenai rencana dan tujuan dari pembangunan yang akan dilakukan [26]. Dari substansi hukum, banyaknya aturan yang belum jelas sehingga akhirnya menimbulkan ketidakadilan dalam masyarakat, sementara dari struktur hukum kinerja panitia pengadaan tanah dirasa kurang serius sehingga banyak ketidakpuasan meskipun musyawarah sudah dilakukan [27].

Pemerintah secara normatif berwenang mengatur pertanahan berdasarkan pada Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat 3. Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai sepenuhnya oleh Negara dan digunakan untuk kemakmuran rakyat. Kemudian diperkuat dengan Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960, pasal 18 dan Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum [28].

Dasar hukum pengadaan tanah:

- Undang undang (UU no 2 tahun 2012, UU No 20 tahun 1961, UUPA No 5 Tahun 1960)
- Peraturan Presiden (, PP no 30 tahun 2015, PP no 6 tahun 2015, PP no 148 tahun 2015, PP no 9 tahun 2014, PP no 40 tahun 2014, PP no 71 tahun 2012)
- Perkaban (Perkaban no 6 tahun 2015, Perkaban no 5 tahun 2012,)

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan Nilai Pengganti Wajar (NPW) yang menjadi dasar pemberian ganti rugi kepada masyarakat yang tanahnya diambil alih. Prosedur yang dilakukan dapat meminimalisir konflik yang terjadi di lapangan. Berdasarkan ilmu real estate, tanah dan seluruh unsur yang mengikatnya, baik yang berada di atas maupun yang terkandung di dalamnya merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Sifat tanah yang tidak dapat dipindahkan akan memiliki nilai sosial budaya dimana tanah tersebut berada dan tidak hanya tentang nilai ekonomi saja. Hal ini yang menjadi salah satu

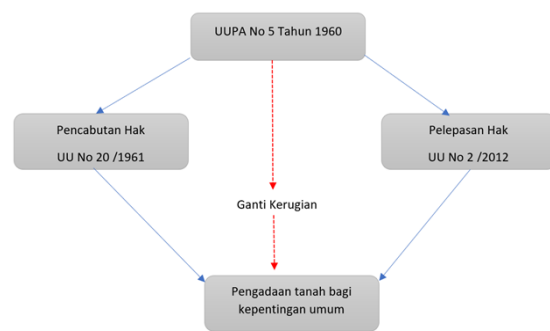
polemik dari pengadaan tanah yang paling sering terjadi di tengah masyarakat karena faktor sosial ekonomi masyarakat itu sendiri.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian normatif, yakni penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti literatur / bahan pustaka. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, berupa peraturan perundangan, teori hukum dan pendapat para ahli. Studi Literatur adalah merupakan penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan mengumpulkan sejumlah buku, majalah yang berkaitan dengan masalah dan tujuan penelitian [29].

3. Hasil dan Pembahasan

Penelitian ini mengambil skema pengadaan tanah yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah Indonesia yang disajikan pada Gambar 1.



Gambar 1. Skema Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah mengakibatkan terjadinya pelepasan hak dan pencabutan hak, ganti kerugian yang wajar, adil dan layak akan diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Pelepasan hak merupakan kesukarelaan/keikhlasan pemilik/penguasa tanah untuk memberikan tanahnya kepada pemerintah dengan alasan kepentingan pembangunan untuk fasilitas umum, dan negara bertanggung jawab memastikan adanya penggantian yang setara dengan nilai tanah atau lebih baik dari tanah yang dimiliki si pemilik tanah.

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dibagi menjadi tahap perencanaan, tahap persiapan, tahap pelaksanaan dan tahap penyerahan hasil [30] yang disajikan pada Gambar 2.



Gambar 2. Tahapan Pengadaan Tanah

3.1. Tahap Perencanaan dan Persiapan

Hal-hal yang dilakukan pada tahapan ini diharuskan menghasilkan dokumen perencanaan yang komprehensif, yaitu:

- a. Kesesuaian dengan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah)
- b. Letak, luas dan status tanah
- c. Estimasi jangka waktu pembangunan
- d. Estimasi jangka waktu pengadaan tanah
- e. Estimasi nilai tanah
- f. Perkiraan anggaran pengadaan tanah
- g. Untuk menyusun dokumen perencanaan pengadaan tanah dibutuhkan studi kelayakan.

Studi kelayakan diharuskan membahas hal-hal sebagai berikut:

- a. Survei sosial ekonomi, survei ini dibutuhkan untuk mengetahui kondisi sosial ekonomi masyarakat yang akan terkena dampak pengadaan tanah
- b. Kelayakan lokasi, dibutuhkan untuk mengetahui kesesuaian fisik lokasi dengan rencana pembangunan yang akan dilakukan. Hasil dari proses ini adalah peta rencana lokasi pembangunan.
- c. Analisis biaya dan manfaat pembangunan terhadap wilayah dan masyarakat
- d. Perkiraan nilai tanah, dilakukan agar besarnya nilai ganti kerugian obyek pengadaan tanah dapat diketahui.
- e. Dampak sosial dan lingkungan yang dapat timbul akibat pengadaan tanah dan pembangunan.

Tahapan persiapan sebagai tindak lanjut dari tahapan perencanaan memegang peranan penting karena sudah memasuki tahapan sosialisasi dengan pemilik tanah, baik berupa tatap muka maupun surat pemberitahuan.

3.2. Tahapan pelaksanaan

Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional bertindak sebagai Ketua pelaksana pengadaan tanah. Kepala Kanwil BPN, dengan mempertimbangkan efisiensi dan efektifitas, kondisi geografis serta sumber daya manusia, bisa saja menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Tahapan pelaksanaan, meliputi:

3.2.1. Penyiapan pelaksana

Penyiapan pelaksana meliputi keputusan penetapan titik-titik lokasi, dokumen perencanaan, dan data awal pihak yang berhak atas objek pengadaan tanah.

3.2.2. Inventarisasi dan identifikasi.

Pada tahap awal meskipun sudah diperoleh data pihak yang berhak, namun tetap harus dilaksanakan

inventarisasi dan identifikasi kembali, agar tidak terjadi kekeliruan yang berakibat pada konflik di akhir proses pengadaan tanah. Pada proses ini akan didapatkan daftar nominasi atas Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Daftar nominasi akan memuat nama, alamat, pekerjaan pihak si penguasa/pemilik tanah. Objek Pengadaan Tanah berkaitan dengan letak, luas, status dan penggunaan/ pemanfaatan tanah, apakah tersebut digunakan untuk lahan pertanian, pemukiman, komersial dan lain sebagainya.

3.2.3. Penetapan penilai.

Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menetapkan besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh jasa penilai/ penilai publik. Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menetapkan jasa penilai atau penilai publik dan dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah juga dapat menunjuk Penilai Publik, jika pemilihan penilai tidak dapat dilaksanakan.

3.2.4. Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian.

Musyawarah dalam penetapan bentuk ganti kerugian dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian dengan mengikutsertakan instansi yang memerlukan tanah. Pelaksanaan musyawarah bisa dibagi menjadi beberapa kelompok tergantung kepada jumlah pihak yang berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah. Apabila belum mencapai kesepakatan, maka musyawarah bisa dilakukan ulang/ lebih dari satu kali pelaksanaan. Sejak hasil penilaian dari penilai/ penilai publik disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, musyawarah sudah dapat dilaksanakan sampai dengan paling lama 30 hari kerja.

Saat musyawarah tidak mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya nilai ganti kerugian, maka Pihak yang Berhak dapat menindaklanjuti dengan mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat. Pengajuan ini dilakukan setelah ditandatangani berita acara musyawarah, dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja.

3.2.5. Pemberian ganti kerugian

Ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, pemukiman kembali, kepemilikan saham, tanah pengganti, maupun bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak. Pemberian ganti kerugian dilakukan serentak dengan pelepasan hak dari pihak yang berhak, tanpa harus menunggu tersedianya tanah pengganti, paling lama 7 hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian ditentukan.

3.2.6. Pemberian ganti kerugian keadaan khusus

Apabila Pihak yang berhak membutuhkan, maka dapat diprioritaskan mendapat ganti kerugian dengan pembuktian surat keterangan dari lurah/kepala desa. Ganti kerugian ini dalam keadaan khusus/ mendesak

diberikan maksimal 25 persen dari estimasi ganti kerugian.

3.2.7. Penitipan ganti kerugian

Penitipan ganti kerugian dapat dititipkan ke pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dikarenakan:

- a. Pihak yang berhak tidak menyetujui bentuk maupun besarnya ganti kerugian sesuai hasil musyawarah tapi tidak mengajukan keberatan ke pengadilan
- b. Pihak yang berhak tidak menyetujui bentuk maupun besarnya ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri /Mahkamah Agung.
- c. Pihak yang berhak tidak dapat dihubungi/ tidak diketahui keberadaannya.
- d. Objek pengadaan tanah menjadi objek perkara di pengadilan, dipersengketakan kepemilikannya, status sita oleh pejabat yang berwenang dan merupakan fidusia/ jaminan di bank

3.2.8. Pelepasan hak objek pengadaan tanah

Pelepasan hak objek pengadaan tanah dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat, kemudian dibuatkan berita acara pelepasan hak objek pengadaan tanah. Dalam pelaksanaan pelepasan hak ini, maka pelaksana pengadaan tanah harus mempersiapkan:

- a. Surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan objek pengadaan tanah.
- b. Mengambil bukti kepemilikan / penguasaan objek pengadaan tanah dari pihak yang berhak.
- c. Memberikan tanda terima pelepasan kepada pihak yang menguasai/memiliki tanah.
- d. Melengkapi tanggal, paraf dan cap pada sertifikat/ buku tanah bukti kepemilikan yang dilepaskan untuk negara.

3.2.8. Pemutusan hubungan pihak yang berhak dengan objek tanah secara hukum

Pemutusan ini terjadi saat objek pengadaan tanah yang telah diberikan ganti kerugian/ dititipkan di pengadilan negeri. Pengarsipan/dokumentasi peta bidang, daftar nominatif, data administrasi pengadaan

3.3. Tahapan Penyerahan Hasil

Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil kepada Instansi yang memerlukan tanah, setelah Pihak yang Berhak mendapat ganti kerugian yang wajar, layak dan adil, dan Pelepasan Hak selesai dilaksanakan. Proses ini menjadi tahapan terakhir dari pengadaan tanah. Proses pembangunan dapat dilakukan setelah kegiatan serah terima hasil pengadaan selesai dilaksanakan. Apabila terjadi keadaan darurat, seperti bencana alam,

konflik sosial, wabah penyakit, dan perang, maka proses pembangunan dapat dilaksanakan setelah penetapan lokasi, dimana pihak yang berhak sebelumnya sudah mendapat pemberitahuan. Instansi wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

3.4. Nilai Penggantian Wajar (*Fair Replacement Value*)

Pemahaman Penilai sebagai pihak penentu untuk memberikan besaran penggantian dipahami sebagai Nilai Penggantian Wajar. Menurut SPI (Standar Penilaian Indonesia), Nilai Penggantian Wajar (*Fair Replacement Value*) merupakan nilai untuk kepentingan pemilik yang berdasarkan kesetaraan dengan Nilai Pasar dari suatu properti, dengan memperhitungkan unsur luar biasa berupa kerugian yang sifatnya non fisik, dan ditimbulkan akibat pengambilalihan hak atas properti yang dimaksud [31]. Berdasarkan pengertian tersebut, maka Nilai Penggantian Wajar tidak boleh lebih rendah dari Nilai Pasar Properti. Dasar pengukuran nilai bagi pemilik adalah mencakup pada kerugian fisik, kerugian non fisik dan beban masa tunggu. Kerugian fisik ini memiliki kesetaraan dengan Nilai Pasar.

Kerugian non fisik yang berkaitan dengan ganti kerugian:

- a. Kehilangan pekerjaan/usaha
- b. Solatium/ kerugian emosional
- c. Biaya transaksi
- d. Kompensasi / beban masa tunggu, digolongkan atas < 6 bulan dan > 6 bulan
- e. Kerugian sisa tanah, kerusakan fisik lain

Biaya transaksi dapat berupa biaya pindah dan pajak, kerugian sisa tanah yang dimaksud adalah turunya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah sehingga tidak dapat difungsikan lagi sesuai peruntukkan awalnya. Sedangkan kerugian fisik lain misalnya jika terdapat bangunan yang terpotong sehingga dibutuhkan perbaikan [32].

Nilai Penggantian Wajar akan sama dengan Nilai Pasar jika tidak ada kerugian non fisik [33]. Pada prakteknya yang harus diperhatikan oleh Penilai adalah ada atau tidaknya kontaminasi harga objek ganti kerugian sejak adanya pengumuman penetapan lokasi. Penilai juga harus bebas dari benturan kepentingan, bertindak profesional dan menjunjung tinggi Kode Etik Penilai Indonesia dan menjalankan proses penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia dan peraturan-perundangan yang berlaku.

4. Kesimpulan

Proses pengadaan tanah terdiri dari beberapa tahapan yaitu, tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan

penyerahan hasil. Pemerintah tidak bisa melakukan kegiatan jual beli tanah dengan pemilik tanah, sehingga disebutlah ganti kerugian. Ganti kerugian merupakan penggantian yang wajar, layak dan adil sesuai dengan peraturan perundang-undangan kepada pemilik/penguasa tanah sebagai pihak yang berhak atas objek pengadaan tanah. Nilai yang dihasilkan dari proses penilaian yang dilakukan penilai/ penilai publik merupakan dasar nilai untuk Nilai Penggantian Wajar atas obyek pengadaan tanah. Oleh karena itu, Penilai memiliki peran penting dalam proses pengadaan tanah.

Pengadaan tanah merupakan salah satu unsur dalam pembangunan infrastruktur. Pembangunan infrastruktur merupakan salah satu bentuk kegiatan investasi yang akan menjadi penunjang majunya perekonomian. Semakin tinggi laju investasi, diharapkan laju pertumbuhan ekonomi juga bergerak maju. Perekonomian yang cenderung bergerak ke laju positif, juga akan menjadi daya tarik bagi para investor untuk berinvestasi.

Daftar Rujukan

- [1] Maulana, M. R. (2021). Pemahaman dan Pembelajaran Tahap Perencanaan dan Penyiapan Pembangunan Infrastruktur di Indonesia Melalui Skema Kerja Sama Pemerintah dan Badan dalam Penyediaan Infrastruktur (KPBU). *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)*, 5(1). <https://doi.org/10.58258/jisip.v5i1.1646>
- [2] Raharjo, R. (2023). Peran Sukuk Negara Dalam Pembangunan Infrastruktur di Indonesia. *Anggaran: Jurnal Publikasi Ekonomi dan Akuntansi*, 1(4), 75-96. DOI: <https://doi.org/10.61132/anggaran.v1i4.241>
- [3] Saputro, A., & Taufiequrrohman, T. (2021). Investasi dalam Bingkai Politik Luar Negeri Pemerintahan Jokowi Jilid Satu dan Dampaknya bagi Masyarakat Indonesia. *PERSPEKTIF*, 10(2), 450–466. <https://doi.org/10.31289/perspektif.v10i2.4612>
- [4] Susantri, S., Wartaman, A. S., & Suharyanto, S. (2019). Kajian Pengembangan Sektor Perikanan Dalam Mendukung Peran Kota Palopo Sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (Pkw). *Seminar Nasional Pembangunan Wilayah Dan Kota Berkelanjutan*, 1(1). <https://doi.org/10.25105/pwkb.v1i1.5268>
- [5] Suranny, L. E. (2020). Pengembangan Potensi Desa Wisata dalam Rangka Peningkatan Ekonomi Perdesaan di Kabupaten Wonogiri. *Jurnal Litbang Sukowati: Media Penelitian Dan Pengembangan*, 5(1), 49–62. <https://doi.org/10.32630/sukowati.v5i1.212>
- [6] Pane, N., Sembiring, S. D. B., & Unsa, I. (2020). Pengaruh pembangunan infrastruktur kesehatan, pendidikan dan jumlah penduduk terhadap pertumbuhan ekonomi di Sumatera utara. *Jurnal Sekolah PGSD FIP UNIMED*, 4(2), 172-182.
- [7] Ompusunggu, V. M. (2018). Dampak Pembangunan Infrastruktur Jalan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Masyarakat di Desa Semangat Gunung, Kabupaten Karo. *Jupeko (Jurnal Pendidikan Ekonomi)*, 3(2). DOI: <https://doi.org/10.29100/jupeko.v3i2.870>
- [8] Sinilele, A. (2017). Tinjauan Yuridis terhadap Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Kota Makassar. *Jurnal Al-Qadai: Peradilan Dan Hukum Keluarga Islam*, 4(1), 1. <https://doi.org/10.24252/al-qadai.v4i1.4972>
- [9] Arif, M. F. (2012). *Makna Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* (Doctoral dissertation, Brawijaya University).
- [10] Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, 12(2), 165-172. DOI: <https://doi.org/10.15294/pandecta.v12i2.11677>
- [11] Mochtar, H. (2013). Keberadaan bank tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 18(2).
- [12] Yulianti, Y. (2011). *Perubahan ekologis dan strategi adaptasi masyarakat di wilayah Pegunungan Tengger*. Universitas Brawijaya Press.
- [13] Abdurrahman, A. (1991). *Masalah Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- [14] Arba, H. M. (2021). *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- [15] Salindeho, J. (1988). *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Sinar Grafika.
- [16] Subekti, R. (2016). Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Yustisia*, 5(2), 376-394. DOI: <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8754>
- [17] Budhayati, C. T. (2012). *Kriteria Kepentingan Umum Dalam Peraturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Di Indonesia*. <https://repository.uksw.edu/handle/123456789/1195>
- [18] Sahnian, S., Fathoni, M. Y., & Salat, M. (2015). Penerapan prinsip keadilan dalam pembebasan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 3(3). DOI: <https://doi.org/10.12345/ius.v3i3.257>
- [19] Syahri. (2014). *Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*. 2.
- [20] Kasenda, D. G. (2015). *Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. 2, 21.
- [21] Putri, N. K. C. A., Dantes, K. F., & Setianto, M. J. (2023). Mekanisme Pelaksanaan Dan Penetapan Ganti Kerugian Dalam Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (Studi Kasus Pengadaan Tanah Untuk Pelebaran Jalan Menyambut KTT G20 Di Nusa Dua). *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(2), 50-59.
- [22] Triono, D. (2017). Penilaian Ganti Kerugian Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 2015. 1, 15.
- [23] Prabandari, L. N. D. S., Arthanaya, I. W., & Suryani, L. P. (2021). Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 1–5. <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.1-5>
- [24] Zarkasih, H. (2015). Pelaksanaan prinsip keadilan dalam pemberian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum (studi kasus pelebaran jalan raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah). *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 3(2).
- [25] PP No 71, 2012. (n.d.). *Penyelenggaraan Pengadaan*
- [26] Dulmuzid, D., Sinulingga, S., & Pujangkoro, S. (2019). Analisis Penetapan Nilai Pengganti Wajar Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kota Lhokseumawe (Studi Kasus Pembuatan Jalur Rel Kereta Api Di Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe). *Jumanji (Jurnal Manajemen Jambi)*, 2(1), 16–25. <https://doi.org/10.35141/jmj.v2i1.477>

- [27] Lova, E. F. (2016). *Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol Oleh Badan Usaha Milik Negara (PERSERO)* (Doctoral dissertation, Brawijaya University).
- [28] Ratnasari, N. M. A. A. (2020). Implementasi Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Berkaitan dengan Keabsahan Perjanjian Nominee Terhadap Hak Milik Atas Tanah Oleh WNA (Doctoral dissertation, Universitas Pendidikan Ganesha).
- [29] Wasriah, W. (2009). Metode Penulisan Karya Ilmiah. Laboratorium Pendidikan Kewarnegaraan UPI.
- [30] UU No 2 Tahun 2012.
- [31] MAPPI. (2018). KEPI & SPI Edisi VII.
- [32] Andriany, V. (n.d.). Penilaian Ganti Rugi Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembebasan Lahan Untuk Tapak Tower Pln). 12.
- [33] Bosman, B. M. R. S. (2022). Analisis Yuridis Ganti Kerugian Tanah bagi Kepentingan Umum yang Tidak Mengindahkan Nilai Penggantian Wajar (Studi Putusan Nomor 15/Pdt. G/2020/PN Dum). *Journal Law of Deli Sumatera*, 2(1).