



ISSN Print : 2721-5318
ISSN Online: 2721-8759

Volume 1 Nomor 3 | Oktober 2020 | Halaman 500-515

Editorial Office : Faculty of Law, Jambi University, Jalan Lintas Sumatera, Jambi 36122, Indonesia.

zaaken@unja.ac.id

<http://online-journal.unja.ac.id/zaaken>

Ganti Kerugian Tanah Miliki Masyarakat atas Pembuatan Instalasi Air Bersih Oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman

Raysha Tiara Maharani

rayshatiara.m20@gmail.com

Nelli Herlina

Nelli.herlin@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Jambi

Article History:

Submitted : 21 April 2020; Accepted: 07 Desember 2020; Published: 07 Desember 2020

Abstract

This study aims to determine and analyze the implementation of compensation for land owned by the community for the installation of clean water by the Department of Housing and Settlement Areas of Merangin Regency; and to find out and analyze the obstacles faced by the Merangin Regency Housing and Settlement Area Office in the implementation of compensation for land owned by the community for making clean water installations. The problem raised is how the implementation of compensation for land owned by the community for making clean water installations by the Merangin Regency Housing and Settlement Office and what are the obstacles faced by the Merangin Regency Housing and Settlement Office in implementing compensation for community owned land for making clean water installations. . The method used is empirical juridical research type. The results showed that the form and mechanism of compensation for the implementation of compensation for land owned by the community for the installation of clean water by the Department of Housing and Settlement of Merangin Regency has not been running as it should as determined in the provisions of the Civil Code and the LoGA and the obstacles encountered in implementing compensation for land owned the community on the making of clean water installations by the Merangin Regency Housing and Settlement Office, namely the constraints arising from the Merangin Regency Housing and Settlement Office and the constraints arising from both parties in dispute.

Keywords: Compensation; Community Land; Water Instalation

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan ganti kerugian tanah milik masyarakat atas pembuatan instalasi air bersih oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin; dan untuk mengetahui dan menganalisis hambatan yang dihadapi oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten

Merangin dalam pelaksanaan ganti kerugian tanah milik masyarakat atas pembuatan instalasi air bersih. Masalah yang diangkat yaitu bagaimana pelaksanaan ganti kerugian tanah milik masyarakat atas pembuatan instalasi air bersih oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin dan apa saja hambatan yang dihadapi oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin dalam pelaksanaan ganti kerugian tanah milik masyarakat atas pembuatan instalasi air bersih. Metode yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk dan mekanisme ganti rugi pelaksanaan ganti kerugian tanah milik masyarakat atas pembuatan instalasi air bersih oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin belum berjalan sebagaimana mestinya seperti yang ditentukan dalam ketentuan KUHPerdara dan UUPA dan hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan ganti kerugian tanah milik masyarakat atas pembuatan instalasi air bersih oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin, yaitu kendala yang timbul dari dalam Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin dan kendala yang timbul dari kedua pihak yang bersengketa.

Kata kunci: Ganti Kerugian; Tanah Milik Masyarakat; Instalasi Air Bersih

A. Pendahuluan

Pengaturan tentang tanah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia dapat dilihat dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Kesadaran akan arti pentingnya fungsi tanah terkait dengan hak asasi manusia (HAM) mulai dirasakan semenjak era reformasi. Diawali dengan terbitnya Undang-Undang No. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, arti penting hak untuk hidup, mempertahankan hidup dan meningkatkan taraf kehidupan (Pasal 9 ayat (1) itu memerlukan ketersediaan tanah untuk pemenuhan hak atas kesejahteraan berupa milik, yang dapat dipunyai bagi diri sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain untuk pengembangan dirinya bersama-sama dengan masyarakat.¹

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan bangsa Indonesia dan mengingat Indonesia masih merupakan negara agraris, sehingga kepastian keberadaan tanah haruslah didukung oleh kepastian surat-surat atau dokumen yang sah, dimana dengan adanya kepastian tersebut akan menjadikan ketenangan bagi pemilik untuk memanfaatkannya. Fungsi tanah bagi kehidupan manusia adalah sebagai tempat dimana manusia tinggal, melaksanakan aktivitas sehari-hari, menanam tumbuhtumbuhan, hingga menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia. Seperti pendapat Benhard Limbong dalam bukunya yang berjudul Konflik Pertanahan, tanah bagi kehidupan manusia

¹ Rosmidah, Pengakuan Hukum Terhadap Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat Dan Hambatan Implementasinya, Inovatif. Jurnal Ilmu Hukum Vol 2, No 4 (2010): Inovatif, hlm. 93.

memiliki arti yang sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupannya tergantung pada tanah. Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia dimuka bumi. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan, dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik dan ekologis.²

Tanah merupakan salah satu asset Negara Indonesia yang sangat mendasar, karena Negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memosisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting, karena merupakan factor utama dalam peningkatan produktivitas agraria. Dalam terminology asing tanah disebut dengan land, soil (Inggris), adama (Semit) dan dalam beberapa terminology daerah disebut dengan siti, bhumi, lemah (Jawa); palemah (Bali); taneuh, leumah (Sunda); petak, bumi (Dayak); rai (Tetum). Perbedaan istilah tersebut terjadi bukan sekedar karena adanya perbedaan bahasa, namun lebih dari itu yakni karena perbedaan pemaknaan tanah oleh manusia yang menguasai atau menggunakannya. Sebutan tanah dalam bahasa Indonesia dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam pengertian hukum, tanah telah diberi batasan resmi. Tanah adalah permukaan bumi sebagaimana dalam Pasal 4 UUPA bahwa, atas dasar hak menguasai dari Negara...ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang.³

Lebih lanjut Ayu Larasati dan Raffles mengemukakan bahwa Hak milik atas tanah adalah salah satu hak yang sering dialihkan oleh masyarakat. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendefinisikan hak milik sebagai hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.⁴

Ketentuan yuridis yang mengatur mengenai eksistensi tanah yaitu terdapat dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-

² Benhard Limbong, Konflik Pertanahan, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm.2.

³ Rosmidah, Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia, Inovatif. Jurnal Ilmu Hukum Vol 6 No 2 (2013): Inovatif, hlm. 64-65.

⁴ Larasati, Ayu, and Raffles Raffles. 2020. "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia". *Zaaken: Journal of Civil and Bussiness Law* 1 (1), 127-44. <https://online-journal.unja.ac.id/Zaaken/article/view/8288>.

besar kemakmuran rakyat. Adapun pengejawantahan lebih lanjut mengenai hukum tanah banyak tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan lainnya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah; Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah; dan lain-lain.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Dalam hubungan manusia dengan tanah terdapat berbagai persoalan. Berhubung bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit sedangkan permintaan menjadi bertambah, maka tidak heran kalau kebutuhan tanah menjadi meningkat. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya yang seringkali berujung pada terjadinya suatu sengketa tanah.

Kabupaten Merangin tidak luput dari permasalahan sengketa tanah. Salah satunya di Desa Tanjung Lamin. Persoalan diawali dengan adanya kebijakan pembuatan instalasi air bersih oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin. Kebijakan pembuatan instalasi air bersih itu membutuhkan lokasi tanah untuk pembangunan sehingga berkaitan erat dengan pengadaan tanah. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 2 menentukan: “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Desa Tanjung Lamin mengalami kelangkaan air bersih. Desa Tanjung Lamin yang mengalami krisis atau kelangkaan air/krisis air bersih. Kurangnya air bersih yang ada di Desa Tanjung Lamin tersebut sudah tentu akan berdampak pada kehidupan dan aktivitas yang berlangsung di daerah itu. Untuk itu dibuatlah kebijakan pembuatan instalasi air bersih oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin di di Desa Tanjung Lamin. Kebijakan pembuatan instalasi air bersih itu membutuhkan lokasi tanah untuk pembangunan sehingga berkaitan erat dengan pengadaan tanah.

Untuk pengadaan tanah tersebut Pemerintah Kabupaten Merangin mempermudah masyarakat untuk memilih ganti rugi karena lahannya diambil untuk proyek pembangunan pemerintah. Pilihan ganti rugi yang ditawarkan pemerintah adalah ganti rugi berupa uang, tanah, saham dan kombinasi keseluruhannya. Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu:

Pasal 36 Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pelaksanaan ganti rugi atas pengadaan tanah terhadap pembuatan instalasi air bersih oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin di di Desa Tanjung Lamin tidak berselenggara sebagaimana mestinya. Salah satu permasalahan yaitu keterlambatan pembayaran uang ganti rugi tersebut. Hal ini menyebabkan masyarakat mengajukan keluhan kepada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin atas lama prosesnya. Selain itu ditemukan keadaan beberapa masyarakat berkeberatan atas nilai, yang dipandang terlalu rendah. Persoalan mengenai rendahnya nilai tanah ini berlarut-larut sehingga memakan waktu 3 (tiga) bulan untuk Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin meyakinkan masyarakat terhadap nilai yang ditetapkan tersebut.

Terdapat kesenjangan antara *dassollen* atau peristiwa hukum berupa perumusan pelaksanaan penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di Kabupaten Merangin dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Dassein* atau peristiwa konkrit, berupa rendahnya pelaksanaan penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang terjadi di Kabupaten Merangin. Terus terjadinya pelaksanaan penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang dilakukan tidak sebagaimana mestinya di Kabupaten Merangin bukanlah menandakan bahwa tidak ada suatu usaha atau upaya penanggulangan yang dilakukan para pihak guna mengatasi permasalahan pelaksanaan penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di Kabupaten Merangin tersebut melainkan masih ditemui adanya suatu permasalahan atau kendala dalam pelaksanaannya.

B. Ganti Kerugian Tanah Milik Masyarakat atas Pembuatan Instalasi Air Bersih oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin

1. Pelaksanaan Ganti Kerugian Tanah Milik Masyarakat

Dalam kenyataan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.

Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik. Selain penyelesaian sengketa melalui pengadilan/litigasi, di dalam sistem hukum nasional dikenal penyelesaian sengketa Melalui lembaga di luar peradilan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Salah satu alternatif penyelesaian sengketa (tanah) adalah melalui upaya mediasi. Mediasi sebagai penyelesaian sengketa alternatif menawarkan cara penyelesaian sengketa yang khas. Karena prosesnya relatif sederhana, maka waktunya singkat dan biaya dapat ditekan.

Pilihan penyelesaian sengketa melalui mediasi mempunyai kelebihan dari segi biaya, waktu, dan pikiran bila dibandingkan dengan berperkara di muka pengadilan, di samping itu kurangnya kepercayaan atas kemandirian lembaga peradilan dan kendala administratif yang melingkupinya membuat lembaga pengadilan merupakan pilihan terakhir untuk penyelesaian sengketa. Mengenai macam-macam sengketa yang ditangani Pengadilan Tata Usaha Negara, dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Sengketa antara Badan Pertanahan Nasional dengan pihak yang memohon agar status tanah dibukukan dapat terjadi. Misalnya apabila tanah yang bersangkutan bukan tanah hak, melainkan berstatus tanah negara:
 - a. Sejak semula memang tanah Negara
 - b. Semula tanah hak tetapi sudah menjadi tanah negara, karena haknya sudah dihapus.
2. Sengketa mengenai hak dapat terjadi apabila BPN menolak membukukan karena berpendapat bahwa tanah yang bersangkutan bukan berstatus hak milik sebagaimana yang dinyatakan oleh pemohon melainkan hak pakai.
3. Sengketa mengenai siapa pemegang hak dapat terjadi apabila BPN menolak membukukan atas nama pemohon sebagai pemegang hak bersangkutan karena:

- a. Tidak ada surat atau dokumen yang dapat membuktikan atau dapat dipakai sebagai petunjuk bahwa pemohon adalah pemegang haknya.
- b. Ada pihak lain yang juga menyatakan sebagai pemegang haknya.
4. Sengketa mengenai batas tanah dapat terjadi apabila BPN menolak membukukan sesuai batas-batas tanah yang ditunjuk oleh pemohon, karena sebagian tanah yang bersangkutan diperlukan pemerintah.
5. Sengketa mengenai luas tanah dapat terjadi apabila BPN menolak membukukan berdasarkan luas tanah yang tercantum dalam pajak bumi/*verponding* Indonesia karena berpegang pada hasil pengukuran kadastral yang telah dilakukan.
6. Sengketa mengenai hak pihak ketiga dapat terjadi apabila BPN menolak mencatat adanya hak pihak ketiga, karena:
 - a. Hak tanggungan (*hipotik/creditverband*) yang ikut hapus dengan hapusnya hak yang dibebaninya.
 - b. Surat kuasa memberikan hak tanggungan (*hipotik/creditverband*).⁵

Untuk Indonesia, kasus-kasus yang lebih sesuai untuk diselesaikan melalui mediasi adalah kasus-kasus yang segi hukumnya kurang mengemuka dibandingkan dengan segi kepentingan (*interest*) para pihak. Dalam perkembangannya, penyelesaian sengketa melalui ADR secara implisit dimuat dalam Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang BPN. Selanjutnya telah diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan Dalam menjalankan tugasnya menangani sengketa pertanahan, BPN melakukan upaya antara lain melalui mediasi.

Yang dimaksud dengan ganti rugi, yaitu: "penggantian kerugian yang dialami seseorang (seorang debitur yang cidera janji harus membayar ganti rugi kepada kreditur), hal ini diatur di dalam KUHPerdara, yaitu:

1248. Bahkan jika tidak terpenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu-daya debitur, maka penggantian biaya, kerugian dan bunga, yang menyebabkan kreditur menderita kerugian dan kehilangan keuntungan, hanya mencakup hal-hal yang menjadi akibat langsung dari tidak dilaksanakannya perikatan itu.

1244. Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk padanya. (KUHPerd. 1444, 1865).⁶

⁵Elza Syarief, *Op. Cit.*, hlm. 241-242.

⁶Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm. 136.

Dalam suatu peristiwa yang mana mengakibatkan kerugian terhadap seseorang, maka sudah tentu merupakan kewajiban dari pihak yang melakukan kesalahan mengganti kerugian. Seseorang dalam hal ini korban, dari tindakan tersebut mengalami kerugian baik material maupun moral sehingga adalah sudah wajar kiranya kalau mereka yang dirugikan tersebut mendapat imbalan berupa ganti rugi dari pihak yang merugikan.

Pemberian hak atas ganti rugi merupakan suatu upaya untuk memberikan perlindungan bagi setiap orang atas suatu akibat yang timbul, baik materil maupun non materil karena kesalahan atau kelalaian badan hukum atau perseorangan Perlindungan ini sangat penting karena akibat kelalaian atau kesalahan itu mungkin dapat menyebabkan kerugian yang berlipat ganda yang akan berdampak pada kehidupan pemakai barang/jasa tersebut.⁷

Yang dimaksud dengan kerugian materil adalah hilangnya atau tidak didapatnya seluruh atau sebagian keuntungan, sedangkan kerugian non materil berkaitan dengan hal yang bersifat psikis atau beban mental yang didapat karena kegagalan usaha yang dilakukan. Pelaksanaan ganti kerugian tanah milik masyarakat atas pembuatan instalasi air bersih oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin, tidak terlepas dari permasalahan yang dapat dikemukakan sebagai berikut:

Kebijakan pembuatan instalasi air bersih oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin di di Desa Tanjung Lamin membutuhkan lokasi tanah untuk pembangunan. Untuk itu diperlukan pengadaan tanah. Pemerintah Kabupaten Merangin mempermudah masyarakat untuk memilih ganti rugi karena lahannya diambil untuk proyek pembangunan pemerintah. Pilihan ganti rugi yang ditawarkan pemerintah adalah ganti rugi berupa uang, tanah, saham dan kombinasi keseluruhannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dalam pelaksanaan ganti rugi atas pengadaan tanah untuk pembuatan instalasi air bersih oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin di Desa Tanjung Lamin tidak berselenggara sebagaimana mestinya. Salah satu permasalahan yaitu keterlambatan pembayaran uang ganti rugi tersebut.

Sarwono mengemukakan bahwa hal ini menyebabkan masyarakat mengajukan keluhan kepada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin atas

⁷Tanggung Jawab Keperdataan, www.indoskripsi.com, diakses tanggal 10 April 2019.

lama prosesnya. Selain itu ditemukan keadaan beberapa masyarakat berkeberatan atas nilai, yang dipandang terlalu rendah. Persoalan mengenai rendahnya nilai tanah ini berlarut-larut sehingga memakan waktu 3 (tiga) bulan untuk Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin meyakinkan masyarakat terhadap nilai yang ditetapkan tersebut.⁸

Pelaksanaan ganti kerugian tanah milik masyarakat atas pembuatan instalasi air bersih di Desa Tanjung Lamin, tidak terlepas dari ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 2 menentukan: "Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak".

Selanjutnya Pasal 55 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah, Pihak yang Berhak mempunyai hak:

- a. mengetahui rencana penyelenggaraan Pengadaan Tanah; dan
- b. memperoleh informasi mengenai Pengadaan Tanah.

Pasal 56 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menentukan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, setiap orang wajib mematuhi ketentuan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Mengenai bentuk dan mekanisme ganti rugi dalam pelaksanaan ganti kerugian tanah milik masyarakat atas pembuatan instalasi air bersih oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin, dapat dikemukakan bahwa masyarakat mengajukan keluhan kepada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin atas lama prosesnya. Selain itu ditemukan keadaan beberapa masyarakat berkeberatan atas nilai yang diajukan, mereka beranggapan terlalu rendah.⁹

Masyarakat bersama LSM pernah mendatangi kantor Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin mengenai permasalahan tersebut. Persoalan mengenai rendahnya nilai tanah ini berlarut-larut sehingga memakan waktu 3 (tiga) bulan untuk Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin meyakinkan masyarakat terhadap nilai yang ditetapkan tersebut.¹⁰

Taher mengemukakan:

⁸Wawancara dengan Sarwiono, Staf Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin, Bangko, 9 Desember 2020.

⁹Wawancara dengan Tamrin, Ketua BPD Desa Tanjung Tamin Kabupaten Merangin, Bangko, 9 Desember 2020.

¹⁰Wawancara dengan Mulyo Handoyo, Staf Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin, Bangko, 9 Desember 2020.

“Permasalahan ganti rugi pengadaan tanah untuk pembuatan instalasi air bersih itu berawal karena nilai ganti rugi tanah yang berada di bawah pasaran harga tanah setempat. Saya secara terus terang berkeberatan, tanah yang saya miliki untuk penggantian atas pengadaan tanah itu dilepas dengan harga yang lebih murah. Walaupun untuk kepentingan umum. Aspek untung rugi pastilah tetap saya pikirkan.¹¹

Memperhatikan keterangan dari Taher tersebut di atas, dan memperhatikan ketentuan Pasal 31 dan Pasal 32 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pasal 31

(1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 32

(1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.

(2) Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pembentukan tim penilai Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin, dilakukan untuk menilai objek pengadaan tanah untuk pembuatan instalasi air bersih di Desa Tanjung Lamin, dilakukan dengan kajian kerja yang dapat dipertanggungjawabkan karena adanya kewajiban penilai dan adanya sanksi administratif dan/atau pidana apabila dilakukan secara melawan hukum. Sehingga hasil penilaian objek tanah untuk penggantian pengadaan tanah untuk pembuatan instalasi air bersih itu seharusnya sudah layak atau memenuhi standar minimal harga yang dapat diberikan kepada masyarakat.

Apabila dikaitkan dengan perbuatan melawan hukum dan mekanisme ganti rugi dalam KUHPerduta. Pasal 1365 KUHPerduta menentukan: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian

¹¹Wawancara dengan Taher, Responden Masyarakat Desa Tanjung Tamin Kabupaten Merangin, Bangko, 9 Desember 2020.

tersebut". Pasal 1366 KUH Perdata berisikan ketentuan antara lain sebagai berikut; "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaiannya atau kurang hati-hatinya". Pasal 1367 KUHPerdata menentukan: "Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah penguasaannya".

Memperhatikan ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di atas, dapat dikemukakan bahwa saluran air minum adalah untuk kepentingan umum. Sehingga berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menentukan: "Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak". Pasal 1 angka 10 menentukan: "Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah".

Terjadinya permasalahan dalam pelaksanaan ganti kerugian tanah milik masyarakat atas pembuatan instalasi air bersih oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin telah membuat penulis mengemukakan bahwa bentuk dan mekanisme ganti rugi dalam pelaksanaan ganti kerugian tanah milik masyarakat atas pembuatan instalasi air bersih oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin belum berjalan sebagaimana mestinya.

2. Hambatan dalam Pelaksanaan Ganti Kerugian Tanah Milik Masyarakat

Dalam kenyataan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa perjanjian jual beli hak atas tanah merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.

Adapun hambatan yang dihadapi oleh Dinas Perumahan Dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin dalam pelaksanaan ganti kerugian tanah milik masyarakat atas pembuatan instalasi air bersih adalah:

1. Hambatan yang timbul dari dalam Dinas Perumahan Dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin

Proses birokrasi yang panjang dan masalah administrasi yang cukup rumit menyebabkan permasalahan dalam pemberian ganti kerugian tanah milik masyarakat atas pembuatan instalasi air bersih. Hal ini seperti yang dikemukakan bahwa kerugian dari masyarakat adalah terjadinya keterlambatan dalam pembayaran ganti rugi yang diakibatkan harus melalui prosedur yang banyak yang membuat keterlambatan pembayaran kepada pihak tersebut (pemilik tanah).¹²

2. Hambatan yang timbul dari masyarakat

a. Tidak ada iktikad baik dari salah satu pihak yaitu dengan tidak hadirnya pihak tersebut, biasanya adalah pihak terlapor. Hal ini dapat menghambat berjalannya proses mediasi, karena pada dasarnya mediasi merupakan forum yang mempertemukan para pihak yang bersengketa untuk nantinya menjelaskan kronologi masing-masing pihak dalam sengketa pemberian ganti kerugian tanah milik masyarakat atas pembuatan instalasi air bersih tersebut dan keinginan dari para pihak.

b. Mediasi *Deadlock* atau kebuntuan, kedua pihak hadir dalam mediasi dan menjelaskan masing-masing kronologi sengketa dan keinginannya namun kedua belah pihak dibantu oleh Mediator tidak dapat menghasilkan solusi yang memberi kepuasan sehingga sulit untuk menghasilkan kesepakatan. Maka dari itu harus diagendakan pertemuan selanjutnya. Kendala dari emosi pihak sehingga memancing emosi pihak lainnya, yang menyebabkan musyawarah harus dihentikan sementara.

Dalam kasus ini pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin telah menengahi permasalahan antara pihak yang bersengketa dengan dilakukannya mediasi. Mediasi dilakukan di Kantor Kepala Desa Tanjung Lamin pada tanggal 10 Maret 2019, yang dihadiri oleh pihak yang bersengketa yaitu masyarakat Desa Tanjung Lamin, Dinas Perumahan Dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin dan mediator Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin disaksikan oleh perangkat desa Tanjung Lamin, personil TNI/Polri. Hal ini belum menghasilkan kesepakatan bersama antara para pihak yang bersengketa.

Tipologi kasus-kasus di bidang pertanahan secara garis besar dapat dipilah menjadi lima kelompok, yaitu:

¹²Wawancara dengan Sarwiono, Staf Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin, Bangko, 9 Desember 2020.

- a. Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan, dan lain-lain,
- b. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform,
- c. Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses penyediaan tanah untuk pembangunan,
- d. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah;
- e. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.¹³

Sifat permasalahan dari suatu sengketa tanah secara umum ada beberapa macam, yaitu

- a. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak; atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap suatu alas hak / bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak,
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang tidak benar,
- d. Sengketa lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis.¹⁴

Dalam konteks tipologi, BPN membagi sengketa pertanahan dibagi menjadi sengketa penguasaan dan pemilikan, sengketa prosedur penetapan dan pendaftaran tanah, sengketa batas/letak bidang tanah, sengketa ganti rugi eks tanah partikelir, sengketa tanah ulayat, sengketa tanah obyek *landreform*.

Pelaksanaan ganti kerugian tanah milik masyarakat atas pembuatan instalasi air bersih oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin, dapat dikemukakan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin bersedia melaksanakan tanggung jawab terhadap pembuatan instalasi air bersih dengan memberikan ganti rugi terhadap harga pembelian tanah setelah dilakukan mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin. Penyelesaian yang dilakukan oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin hanya sebatas mediasi, hasil kesepakatan

¹³Wawancara dengan Kasanuddin, Kasi Bidang Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin, tanggal 3 Desember 2019.

¹⁴Wawancara dengan Kasanuddin, Kasubi Bidang Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin, tanggal 3 Desember 2019.

yang diwujudkan dalam perjanjian diserahkan kepada para pihak untuk dipenuhi sebagai prestasi masing-masing pihak.

Menurut Maryani, bahwa: "Penyelesaian sengketa pertanahan yang diajukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin diselesaikan dengan mengutamakan prinsip *win-win solution* dengan praktek mediasi. Hal ini pada umumnya berhasil dan bisa mendamaikan para pihak yang bersengketa".¹⁵

Penyelesaian sengketa pertanahan memang penuh dilema, proses hukum yang panjang dan memakan waktu dan biaya yang sangat besar membuat masyarakat seharusnya berpikir dua kali untuk membawa permasalahan tersebut ke Pengadilan. Jalan musyawarah antara para pihak dan jalur mediasi bisa dipilih untuk mencarikan penyelesaiannya. Berbagai penyelesaian sengketa pertanahan cukup banyak ditawarkan baik yang bersifat litigasi maupun non litigasi tetapi dalam banyak hal hasilnya terasa kurang memuaskan. Penyelesaian secara mediasi baik yang bersifat tradisional ataupun melalui berbagai Lembaga *Alternative Dispute Resolution (ADR)* yang bersifat modern walaupun untuk satu dua kasus tertentu dapat diselesaikan dengan baik, tetapi dalam kebanyakan hal tidak memberikan penyelesaian yang memuaskan dan bersifat tuntas.

Bahkan penyelesaian melalui pengadilan pun terkadang dirasakan oleh masyarakat tidak memuaskan. Tidak sedikit mereka yang telah menduduki tanah selama bertahun-tahun ditolak gugatannya untuk mempertahankan hak atau mendapatkan hak karena adanya pihak lain yang menguasai tanah yang bersangkutan. Atau sebaliknya gugatan seseorang terhadap penguasaan tanah tertentu dikabulkan pengadilan walaupun bagi pihak yang menguasai tanah tidak cukup kuat atau gugatan kurang beralasan.

C. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan sebelumnya dapat ditarik kesimpulan bahwa bentuk dan mekanisme ganti rugi pelaksanaan ganti kerugian tanah milik masyarakat atas pembuatan instalasi air bersih oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin belum berjalan sebagaimana mestinya seperti yang ditentukan dalam ketentuan KUHPerduta dan UUPA.

Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan ganti kerugian tanah milik masyarakat atas pembuatan instalasi air bersih oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin, yaitu kendala yang timbul dari dalam Dinas Perumahan dan

¹⁵Wawancara dengan Maryani, Kasubi Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin, tanggal 3 Desember 2019.

Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin dan kendala yang timbul dari kedua pihak yang bersengketa. Upaya penanggulangan yang dilakukan dalam penyelesaian sengketa pemilikan hak atas tanah di Kabupaten Merangin melalui mengutamakan prinsip win-win solution dengan praktek mediasi. Hal ini tidak pada semua sengketa hak atas tanah berhasil dan bisa mendamaikan para pihak yang bersengketa. Beberapa penjual bersedia melaksanakan tanggung jawab penjual terhadap sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi terhadap harga pembelian tanah setelah dilakukan mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin dan ada beberapa orang penjual yang tidak mau bertanggung jawab terhadap sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah tersebut.

Untuk menghindari sengketa yang berlarut-larut seharusnya penjual melaksanakan bentuk dan mekanisme ganti rugi dalam sengketa kepemilikan tanah di Kabupaten Merangin secara baik dan benar, sehingga kepastian hukum dapat terwujud sehingga terjadinya sengketa tanah dapat dihindari pada waktu yang akan datang. Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin dan pihak-pihak yang bersengketa memahami Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 dan dilaksanakan secara konsisten, sistematis terutama dalam penyelenggaraan mediasi sengketa pemilikan hak atas tanah di Kabupaten Merangin.

Daftar Pustaka

Artikel/Buku/Laporan

- R. Subekti dan R Tjitrosudibio. *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*. Cet. 31, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.
- Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchun. *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*. Liberty. Yogyakarta, 1982.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Binacipta. Bandung, 1979.
- Sudarsono, Kamus Hukum, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm. 136.
- Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm.2.
- Rosmidah, Pengakuan Hukum Terhadap Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat Dan Hambatan Implementasinya, *Inovatif. Jurnal Ilmu Hukum Vol 2, No 4 (2010): Inovatif*, hlm. 93.
- Rosmidah, *Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, *Inovatif. Jurnal Ilmu Hukum Vol 6 No 2 (2013): Inovatif*, hlm. 64-65.

Larasati, Ayu, and Raffles Raffles. 2020. "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia". *Zaaken: Journal of Civil and Bussiness Law* 1 (1), 127-44. <https://online-journal.unja.ac.id/Zaaken/article/view/8288>.
Tanggung Jawab Keperdataan, www.indoskripsi.com, diakses tanggal 10 April 2019.

Peraturan dan Putusan Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang No. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah; Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah; dan lain-lain.