

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak untuk menguasai suatu area tanah, yang mencakup serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemiliknya dalam hal penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut. Istilah "menggunakan" merujuk pada hak untuk mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan istilah "menggambil manfaat" merujuk pada hak untuk tujuan selain bangunan, seperti untuk pertanian, perikanan, atau perkebunan. Kriteria atau perbedaan hak atas tanah, yang diatur dalam hukum tanah, didasarkan pada apa yang diperbolehkan, diwajibkan, atau dilarang dalam pemanfaatannya.¹

Berdasarkan ketentuan tersebut, negara memiliki wewenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang bisa dimiliki oleh individu maupun badan hukum yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan. Wewenang ini diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyebutkan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas

¹ Boedi Harsono (b), 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal.283.

permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.”

Sementara pada ayat (2) diberikan pernyataan:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Kepemilikan tanah dapat dimiliki oleh individu Warga Negara Indonesia serta entitas hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Dalam memanfaatkan hak atas tanah, perlu diperhatikan fungsi sosial tanah, yaitu penggunaan tanah tidak boleh menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Penggunaan tanah harus sesuai dengan kondisi dan karakteristik haknya, harus ada keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum, serta tanah harus dirawat dengan baik untuk meningkatkan kesuburan dan mencegah kerusakan.

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan

industri dan lain-lain.² Kepentingan hak kepemilikan tanah pribadi telah didukung oleh peraturan perundang-undangan di sektor pertanahan yang menjadi prasyarat formal untuk menjamin adanya perlindungan hukum dalam praktiknya.³ Hak milik tidak memiliki batasan waktu tertentu. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak milik atas tanah bersifat turun-temurun.⁴

2. Macam macam Hak Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 16, disebutkan bahwa hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) yakni “Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal.”

Pasal 53 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa “Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sawah pertanian diatur untuk membatasi sifat- sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan

² Adrian Sutedi, *Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

³ Adrian Sutedi, *Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal.11.

⁴ Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dikutip dari Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 8

hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.”

Sebagaimana seperti yang dimaksud dalam pasal 16 berikut ini penjelasan mengenai macam-macam hak atas tanah.

1) Hak milik

Hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan lengkap, serta dapat diwariskan. Istilah “turun-temurun” berarti hak milik atas tanah tidak hanya berlaku selama pemegang hak masih hidup, tetapi juga dapat diteruskan kepada ahli warisnya. Sementara itu, hak milik dikategorikan sebagai hak yang paling kuat karena hak ini dapat dikenakan beban oleh hak-hak lain atas tanah, seperti hak pakai, hak guna bangunan, dan hak-hak lainnya. Untuk memperoleh hak milik, proses pendaftarannya harus dilakukan.

Hak milik bisa menjadi dasar bagi hak-hak lainnya. Dengan kata lain, seorang pemilik tanah dapat memberikan tanahnya kepada pihak lain dengan hak-hak yang lebih terbatas dibandingkan hak milik, seperti menyewakan, membagi hasil, menggadaikan, atau menyerahkan tanah tersebut dengan hak guna bangunan atau hak pakai.

Hak milik tidak bergantung pada hak atas tanah lainnya. Dari segi pemanfaatannya, hak milik juga tidak terbatas. Berbeda dengan hak guna bangunan yang hanya berlaku untuk keperluan bangunan dan hak guna usaha yang terbatas pada pertanian, hak milik dapat digunakan baik untuk usaha pertanian maupun untuk kepentingan bangunan.⁵

2) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengelola tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara. Hak ini berlaku untuk periode tertentu dan ditujukan untuk kegiatan pertanian, perikanan, atau peternakan sebagaimana diatur dalam Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria.

Menurut Supriyadi, hak guna usaha adalah hak atas tanah yang memiliki karakteristik utama dan spesifik. Hak guna usaha ini memiliki batasan dalam masa berlakunya, meskipun hak tersebut dapat dipindahtangankan atau dialihkan kepada pihak lainnya.⁶

Hak guna usaha hanya bisa diberikan pada tanah-tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara.

⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum / Effendi Perangin*, 1st ed. Rajawali, Jakarta, 1986.

⁶ Supriadi, 2007, *Hukum Agraria Kehutanan*, Sinar Grafika.

Tanah yang dimiliki oleh individu dengan hak milik tidak dapat dialihkan untuk hak guna usaha melalui perjanjian yang dibuat oleh pemilik tanah tersebut.

3) Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik pribadi. Durasi kepemilikan hak ini maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun lagi jika diminta oleh pemegang hak, dengan mempertimbangkan kondisi, kebutuhan, dan situasi bangunan tersebut. Jika hak guna bangunan berada di atas hak milik, maka masa berlakunya tidak bisa diperpanjang, tetapi haknya bisa diperbarui berdasarkan kesepakatan dengan pemilik tanah.

Pemegang hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan sesuai dengan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, sebagaimana diatur dalam pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996. Hak guna bangunan ini dapat dipindahkan atau dialihkan kepada pihak lain dengan mengikuti ketentuan pasal 34 ayat (1) dan (2) PP

Nomor 40 Tahun 1996, melalui metode jual beli, tukar menukar, penyertaan modal, hibah, atau warisan.

4) Hak Pakai

Hak pakai ialah hak yang memberi wewenang kepada individu guna menggunakan dan/atau memperoleh hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik pihak lain, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam keputusan pejabat yang memiliki kewenangan. Hak ini juga mampu diperoleh lewat perjanjian sewa ataupun pengolahan tanah, selama tak bertolak belakang terhadap semangat serta ketetapan peraturan perundang-undangan. Hak tersebut dimuat pada Pasal 39 hingga 58 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

Hak pakai mempunyai durasi maksimal 25 tahun serta mampu diperpanjang hingga 20 tahun, serta mampu diperbarui dalam periode maksimal 25 tahun. Guna melakukan perpanjangan ataupun memperbarui hak pakai atas tanah yang dikelola, diperlukan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan. Sementara itu, hak pakai atas tanah milik tak mampu diperpanjang, namun bisa diperbaharui melalui kesepakatan dengan pemilik tanah.

5) Hak Sewa

Hak sewa ialah hak yang memberi izin kepada individu guna memanfaatkan tanah milik individu lainnya menggunakan sejumlah uang selaku imbalan kepada pemiliknya. Durasi berakhirnya hak sewa ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pemilik dan penyewa. Hak sewa ini mampu berakhir selaras terhadap ketentuan yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dengan cara khusus memuat tentang berakhirnya perjanjian, namun mencakup berakhirnya perikatan. Kedua hal ini pada dasarnya serupa, karena perjanjian muncul dari adanya perikatan. Menurut pasal 1381 KUHPerdata, perikatan dapat berakhir karena beberapa alasan berikut:

- a) Transaksi pembayaran
- b) Tawaran untuk melakukan pembayaran tunai yang disertai dengan penyimpanan barang yang akan dibayar di tempat tertentu
- c) Pelunasan utang
- d) Kompensasi melalui penggabungan utang

- e) Penghapusan utang
- f) Kehilangan atau kerusakan barang yang terutang
- g) Keadaan batal atau tindakan pembatalan
- h) Dampak dari penerapan suatu syarat pembatalan

6) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Pasal 46 UUPA memberikan pernyataan:

“Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.”

Melalui hak untuk memungut hasil hutan dengan cara yang sah, tak otomatis memberikan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Pengaturan lebih rinci yang berkaitan dengan hak membuka lahan serta memungut hasil hutan diatur pada Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, tertanggal 13 Januari 1976, Tentang Pedoman Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Keagrariaan dengan Bidang Tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi, dan Pekerjaan Umum, yang mencakup pelaksanaan

pemberian hak pengusahaan hutan dan hak pemungutan hasil hutan.⁷

7) Hak yang sifatnya sementara

Seperti halnya pada Pasal 53 UU Pokok Agraria menyebutkan, hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h adalah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UU dan hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.

8) Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan adalah hak yang bersifat sementara dan juga dikenal sebagai hak lain. Hak lain ini merujuk pada hak-hak yang tak diatur pada UU Pokok Agraria, namun diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Oleh karena itu, Hak Pengelolaan merupakan hak khusus yang diberikan pada sejumlah industri milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha kawasan industri, pembangunan perumahan, serta kegiatan usaha lainnya.

⁷ Harsono, Hukum Agraria Indonesia: *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*.

Untuk pemberiannya tidak disertai dengan batasan waktu tertentu, sehingga tanah yang dimaksud dapat dikuasai dan dimanfaatkan secara berkelanjutan selama masih dibutuhkan.

i. Subyek Hak Atas Tanah

Pada konteks hak milik atas tanah, hanya warga negara Indonesia yang diperbolehkan memiliki hak milik. Hal ini selaras terhadap asas kebangsaan yang diatur pada Pasal 1 UUPA, dan selanjutnya diatur dalam Pasal 9 serta Pasal 21 ayat (1) UUPA. Hak milik bagi orang asing diberikan larangan berdasarkan Pasal 26 ayat (2). Orang asing hanya diperbolehkan memiliki tanah dengan hak pakai yang luasnya memiliki batasan. Berdasarkan UUPA serta kebijakan penyelenggaraannya, pihak-pihak yang mampu memiliki hak milik atas tanah yakni:

a) Perseorangan

Hanya warga negara Indonesia yang diperbolehkan mempunyai Hak Milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA).

Ketetapan ini menyatakan bahwa hanyalah individu yang berkewarganegaraan Indonesia yang bisa mempunyai tanah dengan status Hak Milik.

b) Badan-badan Hukum

Pemerintah menentukan badan-badan hukum yang berhak memiliki Hak Milik serta ketentuan-ketentuannya (Pasal 21 ayat (2) UUPA).⁸

- 1) Entitas hukum yang didirikan sesuai dengan peraturan Indonesia dan beroperasi di Indonesia, seperti kementerian, pemerintah daerah, perusahaan terbatas, yayasan.
- 2) Entitas hukum asing yang memiliki kantor perwakilan dalam Negara Indonesia, contohnya bank asing yang mendirikan kantor perwakilan di Indonesia.
- 3) Entitas hukum swasta, misalnya perusahaan terbatas dan yayasan.
- 4) Entitas hukum publik, contohnya kementerian dan pemerintah daerah.⁹

Pertimbangan untuk memberikan larangan badan hukum memiliki hak milik atas tanah didasarkan pada gagasan bahwa badan hukum tak harus memiliki hak milik. Sebaliknya, mereka cukup diberikan hak-hak lainnya yang memenuhi kebutuhan khusus mereka, asalkan ada jaminan yang memadai (seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai sesuai dengan Pasal 28, 35, dan 41 UUPA). Dengan demikian, dapat dihindari upaya-upaya untuk

⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana 2010, Hal 93

⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2010, hal 59-60

melanggar ketentuan yang berkaitan dengan batas maksimum luas tanah yang dimiliki dengan hak milik (Pasal 17 UUPA).¹⁰

Untuk pemilik tanah yang tak mencukupi kriteria selaku subyek hak milik atas tanah, mereka harus melepaskan atau mengalihkan hak milik tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam waktu 1 tahun.

Jika hal ini tidak dilaksanakan, maka tanah tersebut akan kehilangan status hukumnya dan akan kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (Pasal 21 ayat (3) serta ayat (4) UUPA).¹¹

ii. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah mampu diperoleh lewat 3 metode yang dimuat pada Pasal 22 UUPA, yakni:

- 1) Hak milik atas tanah yang terjadi berlandaskan atas Hukum Adat.

Kepemilikan tanah dapat diperoleh melalui pembukaan tanah (seperti deforestasi) atau melalui penambahan tanah (*Aanslibing*). Pembukaan tanah merujuk pada kegiatan membuka lahan (seperti membuka hutan) yang dilakukan secara kolektif oleh komunitas Hukum Adat yang memiliki pemimpinan ketua adat. Proses ini dilakukan lewat 3 sistem penggarapan, yakni matok

¹⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007

¹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2010

sirah matok galeng, matok sirah gilir galeng, serta sistem bluburan.

Lidah tanah (Aanslibbing) merujuk pada tanah yang terbentuk akibat perubahan arah arus sungai atau tanah yang muncul di tepi pantai. Proses ini dimulai dari pengendapan lumpur yang secara bertahap menumpuk serta mengeras, akhirnya membentuk tanah. Menurut Hukum Adat, lidah tanah yang tak terlalu luas akan menjadi hak milik untuk pemilik tanah yang memiliki batasan langsung dengannya.

Kepemilikan tanah yang terjadi di sini mampu didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat guna memperoleh Sertifikat Hak Milik atas tanah. Kepemilikan tanah berlandaskan atas Hukum Adat hendak diatur oleh peraturan pemerintah, namun hingga saat ini peraturan tersebut belum diimplementasikan.

2) Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah.

Hak Milik atas tanah yang ada saat ini berawal dari tanah negara. Proses perolehan Hak Milik ini dimulai dengan permohonan dari pihak pemohon yang mengikuti prosedur dan syarat yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Jika

seluruh syarat yang ditentukan sudah dipenuhi oleh pemohon, alhasil Kepala BPNRI atau pejabat yang ditunjuk oleh BPNRI akan mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH harus dilakukan pendaftaran oleh pemohon ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat guna dilakukan pencatatan pada Buku Tanah serta dilakukan penerbitan Sertipikat Hak Milik selaku bukti sah hak tersebut. Pendaftaran SKPH menandai resmi berlakunya Hak Milik atas tanah tersebut.

Pejabat dari Badan Pertanahan Nasional yang memiliki wewenang untuk mengeluarkan SKPH dimuat pada Pasal 3 serta Pasal 7 dari Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999 mengenai Pelimpahan Kewenangan dalam Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999 telah diberikan pernyataan tak berlaku lagi oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2011 yang berkaitan dengan Pelimpahan Kewenangan dalam Pemberian Hak Atas Tanah dan Aktivitas Pendaftaran Tanah Tertentu.

3) Hak Milik atas tanah terjadi dikarenakan ketetapan UU.

Hak milik atas tanah ini timbul dikarenakan undang-undang yang menyediakannya, sesuai dengan ketentuan yang dimuat pada Pasal I, Pasal II, serta Pasal IV ayat (1) dari sejumlah ketetapan Konversi UUPA.

Kepemilikan tanah ini terjadi berdasarkan ketentuan konversi sesuai dengan UUPA. Sejak UUPA mulai berlaku pada 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus disesuaikan dengan jenis hak atas tanah yang dimuat pada UUPA.

Konversi merujuk pada perubahan hak atas tanah yang berlaku yang berkaitan atas penerapan UUPA. Hak-hak atas tanah yang ditemukan sebelum berlakunya UUPA dirubah menjadi sejumlah hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang diatur pada UUPA (Pasal 16 UUPA). Dengan kata lain, konversi ialah proses perubahan status hak atas tanah dari hukum yang berlaku sebelumnya menjadi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Hak milik atas tanah mampu diperoleh lewat 2 metode, yaitu:

- a) Secara originair

Hak Milik Atas Tanah pertama kali diakui berlandaskan atas hukum adat, keputusan

pemerintah, serta peraturan perundang-undangan.

b) Secara derivative

Sebuah subyek hukum mendapatkan tanah dari subjek hukum lainnya yang sebelumnya telah memiliki status Hak Milik, contohnya lewat transaksi jual beli, tukar-menukar, hibah, atau pewarisan. Melalui adanya tindakan hukum ataupun kejadian hukum tersebut, alhasil Hak Milik atas tanah yang ditemukan akan terjadi perpindahan dari satu subyek hukum ke subyek hukum lainnya.

4) Pejabat Yang Berwenang Memberikan Hak Milik

Berdasarkan Pasal 3 serta Pasal 7 dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 mengenai Pelimpahan Kewenangan dalam Pemberian Hak Atas Tanah serta Kegiatan Pendaftaran Tanah, pejabat yang memiliki wewenang guna memberi Hak Milik yakni:

1. Kepala Kantor Pertanahan memberikan keputusan yang berkaitan dengan:

a) Pemberian Hak Milik kepada individu untuk tanah pertanian

dengan luas maksimum 50.000 m²
(lima puluh ribu meter persegi).

b) Pemberian Hak Milik kepada individu untuk tanah non-pertanian dengan luas maksimum 3.000 m² (tiga ribu meter persegi).

c) Pemberian Hak Milik kepada badan hukum keagamaan serta sosial yang sudah ditentukan berlandaskan atas Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 mengenai Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Berhak Memiliki Tanah, untuk tanah non-pertanian dengan luas maksimum 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi).

d) Pemberian Hak Milik atas tanah sebagai bagian dari pelaksanaan program:

- (1) Transmigrasi;
- (2) Redistribusitanah;
- (3) Konsolidasitanah;

(4) Program yang dibiayai oleh APBN dan/atau APBD; dan

(5) Pendaftaran Tanah yang bersifat strategis dan massal.¹²

2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional membuat keputusan terkait:

a) Pemberian Hak Milik kepada individu untuk tanah pertanian dengan luas melampaui 50.000 meter persegi, tetapi tidak melebihi batas maksimum kepemilikan tanah pertanian pribadi.

b) Pemberian Hak Milik kepada individu untuk tanah non-pertanian dengan luas melampaui 3.000 m² serta tak melampaui 10.000 m².

c) Pemberian Hak Milik kepada badan hukum keagamaan serta sosial yang sudah dilakukan penetapan menurut

¹² "Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah."

Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 yang berkaitan dengan Penunjukan Badan Hukum yang dapat memiliki Hak Milik atas Tanah, untuk tanah non-pertanian dengan luas melampaui 50.000 m² serta tak melampaui 150.000 m².

iii. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Terkait dengan hapusnya Hak Milik atas tanah ini diatur dalam Pasal 27 UUPA, yakni sebagai berikut:

Hak milik hapus bila:

a. Tanahnya jatuh kepada negara:

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;

Guna kepentingan masyarakat luas, masuk ke dalam kepentingan negara serta bangsa dan kepentingan kolektif rakyat, hak atas tanah mampu dibatalkan, melalui pemberian kompensasi yang sesuai serta sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam UU.

Pasal ini memberikan jaminan kepada masyarakat yang berkaitan dengan sejumlah hak atas tanah. Hak atas tanah dapat dicabut, namun hanya dengan sejumlah persyaratan tertentu, untuk

kepentingan umum, salah satunya kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan kolektif rakyat. Pencabutan hak atas tanah hanya mampu dilakukan jika prosedurnya mengikuti ketentuan pada UU No.20 Tahun 1961 yang berkaitan dengan Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang terdapat di atasnya, alhasil tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara.

2. Dikarenakan penyerahan secara suka rela oleh pemilik;

Hak atas tanah dapat hilang jikalau pemegang hak tersebut dengan cara sukarela melepaskan haknya. Proses pelepasan tersebut mengakibatkan tanah tersebut menjadi milik negara.

3. Karena ditelantarkan;

Penelantaran tanah mampu mengakibatkan hilangnya hak atas tanah dikarenakan tanah tersebut tidak dimanfaatkan selaras terhadap sifat serta tujuan dari hak atas tanah itu sendiri. Mekanisme penghapusan tanah yang ditelantarkan dimuat lebih lanjut pada PP No. 36 Tahun 1998 yang berkaitan dengan Penertiban dan Pendayagunaan Tanah

Terlantar. Akibatnya, hak milik atas tanah tersebut akan beralih menjadi tanah negara.

4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat(2).

Pasal 21 ayat (3) mengatur jika individu asing yang memperoleh hak milik melalui pewarisan tanpa wasiat atau karena percampuran harta akibat perkawinan setelah undang-undang ini berlaku, serta warga negara Indonesia yang kehilangan kewarganegaraannya setelah memiliki hak milik, harus melepaskan hak tersebut dalam waktu satu tahun sejak hak diperoleh atau sejak kehilangan kewarganegaraan.

Pasal 21 ayat (3) UUPA memuat terkait penghapusan hak milik apabila pemegang hak tersebut tak mencukupi persyaratan selau subjek hak yang berkaitan. Contohnya, jikalau pemegang hak milik menikah dengan seseorang dari latar belakang hukum yang berbeda dan lalai untuk menyerahkan atau memindahkan hak miliknya dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, maka

tanah tersebut akan beralih status menjadi tanah negara.¹³

Peralihan hak atas tanah terhadap pihak yang tak mencukupi kriteria selaku subyek diberi larangan oleh Pasal 26 ayat (2) UUPA. Jika ketentuan tersebut diberikan pelanggaran, hak milik tersebut akan berperan sebagai tidak berlaku serta tanah yang berkaitan akan secara otomatis menjadi milik negara.

b. Tanahnya Musnah

Pasal 21 ayat (3) UUPA membahas mengenai subyek hak yang tak memenuhi kriteria selaku pemegang Hak Milik atas tanah. Sementara itu, Pasal 26 ayat (2) mengatur tentang transfer Hak Milik yang menyebabkan pemindahan hak atas tanah terhadap pihak lainnya yang tak mencukupi persyaratan selaku pemegang Hak Milik. Contoh penghapusan Hak Milik karena kehilangan tanah adalah terjadinya bencana alam.

¹³ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Penerbit Djambatan, 2015.

B. Tinjauan Umum Kepentingan Umum

1. Pengertian Kepentingan Umum

Kepentingan umum dijelaskan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, yang menyatakan jika guna kepentingan umum yang mencakup kepentingan bangsa serta negara dan kepentingan bersama rakyat dan pembangunan, Presiden memiliki kewenangan untuk mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda di atasnya setelah berkonsultasi dengan Menteri Agraria, Menteri Kehakiman, dan Menteri terkait.

Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam konteks UUPA dan UU No. 20 Tahun 1961, kepentingan umum merujuk pada peruntukannya guna kepentingan bangsa serta negara, kepentingan bersama rakyat, serta kepentingan pembangunan.

2. Macam-macam Kepentingan Umum

Menurut Pasal 1 angka 6 UU No. 2 Tahun 2012 yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum, kepentingan umum mencakup kepentingan bangsa, negara, serta khalayak yang wajib direalisasikan oleh pemerintah serta dimanfaatkan secara maksimal guna kesejahteraan rakyat. Definisi kepentingan umum ini lebih tegas serta pasti secara hukum, seperti halnya dijelaskan secara

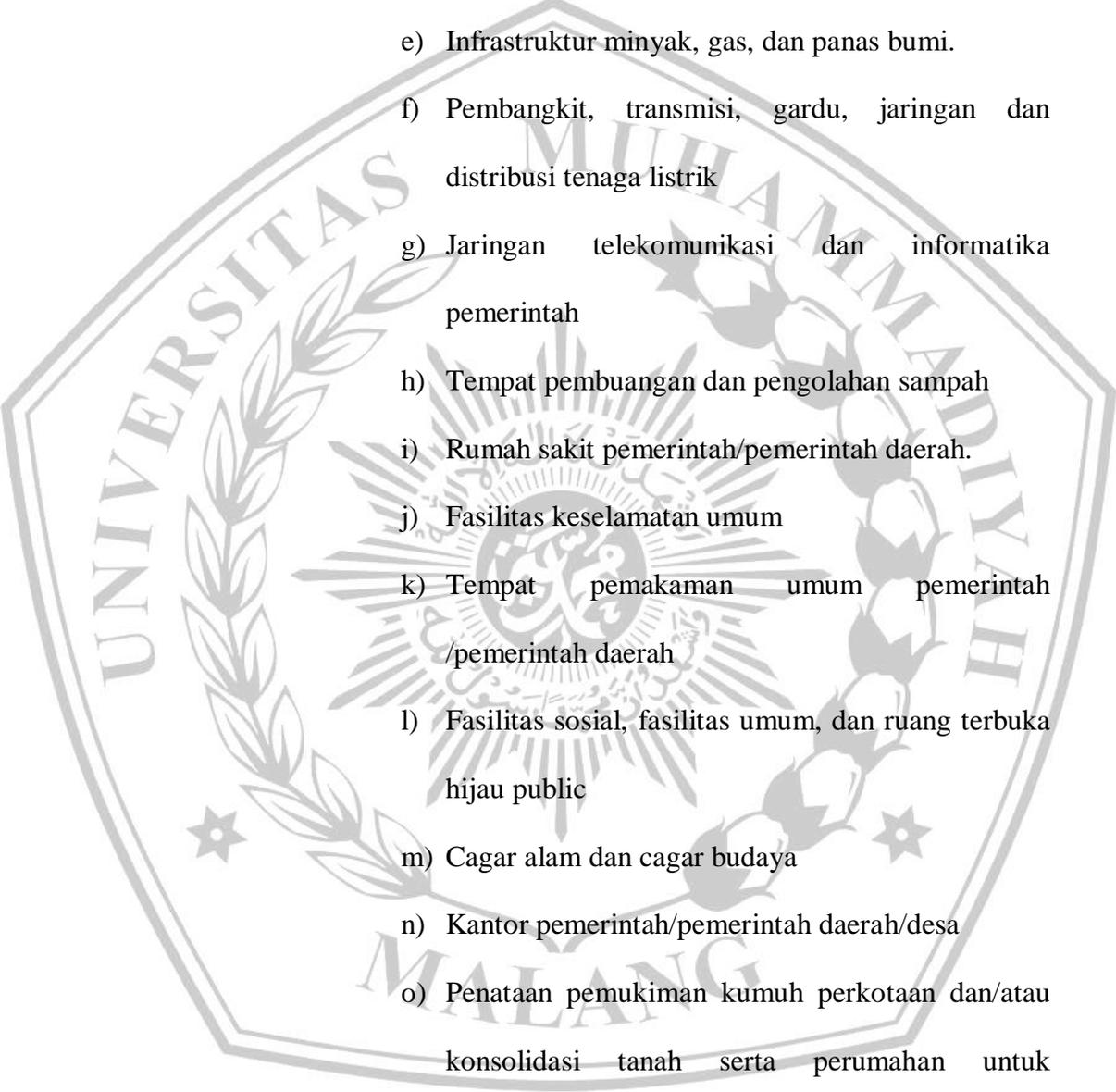
mendalam pada Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Pasal 1 Ayat 6, yang menyebutkan bahwa kepentingan umum ialah kepentingan bangsa, negara, serta khalayak yang wajib direalisasikan oleh pemerintah serta dipakai semaksimal mungkin guna kesejahteraan rakyat. UU ini pun memperluas definisi serta cakupan kepentingan umum, dengan pembangunan kepentingan umum mencakup 18 (delapan belas) kegiatan menurut Pasal 10 UU No. 2 Tahun 2012, yang menetapkan kriteria kepentingan umum.

1. Diadakan oleh instansi pemerintah dan
2. Kemudian tanah tersebut akan menjadi milik pemerintah ataupun pemerintah daerah (pasal 11 ayat (1) UU No. 2 tahun 2012).

Untuk pemerintah daerah sekarang ini, kehadiran UU No. 2 tahun 2012 yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum hendak mempermudah penyelenggaraan program mereka guna menunjang pembangunan yang berpihak pada masyarakat, seperti halnya dimuat pada pasal 10 UU yang menjelaskan:

“Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan;

- a) Pertanahan dan keamanan nasional
- b) Jalan umum, jalan tol, bendung, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya ;

- 
- c) Waduk, bendungan, bendung irigasi, saluran minum, saluran pembuangan air, dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya ;
 - d) Pelabuhan, Bandar udara, dan terminale.
 - e) Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi.
 - f) Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan dan distribusi tenaga listrik
 - g) Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah
 - h) Tempat pembuangan dan pengolahan sampah
 - i) Rumah sakit pemerintah/pemerintah daerah.
 - j) Fasilitas keselamatan umum
 - k) Tempat pemakaman umum pemerintah /pemerintah daerah
 - l) Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau public
 - m) Cagar alam dan cagar budaya
 - n) Kantor pemerintah/pemerintah daerah/desa
 - o) Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa

- p) Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/pemerintah daerah
- q) Prasarana olahraga pemerintah/pemerintah daerah dan
- r) Pasar umum dan lapangan parkir umum.”

Berlandaskan atas sejumlah poin yang disebutkan mengenai kepentingan umum di atas, pihak pemerintah daerah benar-benar memahami situasi di lapangan terkait Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum. Mereka harus memastikan bahwa pelaksanaan undang-undang ini tidak mengalami benturan. Selain itu, pemerintah daerah memerlukan pemahaman yang mendalam mengenai undang-undang tersebut agar pelaksanaannya berjalan lancar. Di samping itu, khalayak, tokoh khalayak, serta kepala desa dalam seluruh Indonesia juga wajib mengerti UU No. 2 Tahun 2012. Hal ini penting karena undang-undang ini akan sering berhubungan dengan tugas-tugas mereka sebagai pemimpin di desa-desa.

C. Tinjauan Umum Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.

1. Pengertian Pengadaan Tanah

Pembebasan lahan untuk keperluan umum dapat dilakukan melalui proses pengadaan tanah. Menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36

Tahun 2005 mengenai Pengadaan Tanah untuk Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum, definisi pengadaan tanah telah diperbarui. Pada Pasal 1 angka 3 Perpres tersebut, pengadaan tanah didefinisikan sebagai aktivitas yang bertujuan guna memperoleh tanah melalui pemberian kompensasi pada pihak yang menyerahkan ataupun melepaskan tanah, bangunan, tanaman, serta objek-objek yang terkait atas tanah tersebut.¹⁴

Selepas disahkannya UU No. 2 Tahun 2012 mengenai Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum, kebijakan mengenai pengadaan tanah guna keperluan umum kini memiliki dasar hukum yang kokoh dikarenakan telah dimuat pada UU tersebut. Sebutan "pengadaan tanah" pada undang-undang ini tercantum dalam Pasal 1 angka 2, yang mendefinisikan pengadaan tanah sebagai kegiatan penyediaan tanah dengan memberikan kompensasi yang wajar serta adil terhadap pihak yang memiliki hak.

Pihak yang berwenang ialah mereka yang memiliki kontrol ataupun kepemilikan atas obyek pengadaan tanah. Obyek pengadaan tanah mencakup tanah, ruang di atas serta di bawah tanah, bangunan, tanaman, serta sejumlah benda yang terkait atas tanah ataupun yang mampu dinilai. Tujuan dari pengadaan tanah guna kepentingan umum adalah untuk memberikan tanah untuk penyelenggaraan

¹⁴ "Indonesia, Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang perubahan atas peraturan presiden nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, PERPRES No. 65 Tahun 2006 Pasal 1 ayat (3)."

proyek pembangunan supaya meningkat kesejahteraan serta kemakmuran bangsa, negara, serta khalayak, sambil senantiasa menjaga kepentingan hukum pihak yang berwenang.

Berdasarkan definisi tersebut, pengadaan tanah melibatkan tiga elemen utama, yaitu:¹⁵

1. Aktivitas untuk memperoleh tanah demi memenuhi kebutuhan lahan untuk proyek pembangunan yang bersifat umum;
2. Pemberian kompensasi kepada individu yang terdampak oleh proses pengadaan tanah;
3. Pengalihan hak hukum atas tanah dari pemiliknya terhadap pihak lainnya.

Secara umum, terdapat dua kategori utama dalam pengadaan tanah: pengadaan guna kebutuhan pemerintah serta pengadaan guna kebutuhan swasta. Pengadaan tanah yang dilaksanakan pemerintah digolongkan menjadi dua jenis, yaitu untuk kepentingan umum serta untuk kepentingan non-umum (sepertihalnya guna tujuan komersial).

Sementara itu, pengadaan tanah untuk kepentingan swasta mampu dikelompokkan menjadi kepentingan komersial serta non-komersial, di mana kepentingan non-komersial meliputi dukungan terhadap kepentingan umum ataupun pembangunan sarana serta fasilitas sosial. Untuk pembangunan yang bertujuan kepentingan umum,

¹⁵ Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta : Jala Permata Aksara, cetakan I, 2007), hlm. 2.

pemerintah atau pemerintah daerah melaksanakan pengadaan tanah melalui proses pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

2. Tujuan Pengadaan Tanah

Beberapa pasal yang mengandung tentang tujuan pengadaan tanah berada pada UU RI No. 2 tahun 2012 antara lain :

“Pasal 2 Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. Kemanusiaan
- b. Keadilan
- c. Kemanfaatan
- d. Kepastian
- e. Keterbukaan
- f. Kesepakatan
- g. Keikutsertaan
- h. Kesejahteraan
- i. Keberlanjutan
- j. Keselarasan”

Pasal 3 yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah guna Kepentingan Umum memiliki tujuan untuk memberikan tanah yang diperlukan untuk penyelenggaraan pembangunan dengan maksud menambahkan kesejahteraan serta kemakmuran bangsa, negara, serta khalayak, sambil senantiasa melindungi kepentingan hukum pihak-pihak yang memiliki hak.

Pengadaan tanah guna pembangunan infastruktur dalam rangka pengembangan wilayah merupakan kewajiban pemerintah maupun pemerintah daerah sebagai bentuk pemerataan pembangunan dan kesejahteraan untuk masyarakat.

i. Musyawarah Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk pembangunan yang bertujuan guna kepentingan umum dilaksanakan lewat proses musyawarah. Berdasarkan Perpres No. 36 Tahun 2005 serta Perpres No. 65 Tahun 2006, musyawarah diartikan sebagai suatu kegiatan di mana pihak-pihak yang terlibat saling mendengarkan, berbagi, dan menerima pendapat, serta berusaha mencapai kesepakatan tentang bentuk dan jumlah kompensasi serta isu lainnya yang terkait dengan pengadaan tanah. Hal ini dilakukan dengan dasar kesukarelaan serta kesetaraan diantara pihak yang memiliki tanah, bangunan, tanaman, atau objek lainnya yang terkait atas tanah dan pihak yang membutuhkan tanah tersebut.

Musyawarah dilaksanakan dengan cara tatap muka diantara pemilik hak atas tanah dan Instansi Pemerintah yang membutuhkan tanah tersebut. Panitia akan mengundang pihak-pihak terkait, termasuk Instansi Pemerintah yang membutuhkan tanah, pemegang hak atas tanah, serta pemilik bangunan, tanaman, ataupun barang lainnya yang berhubungan dengan tanah tersebut, guna melaksanakan

musyawarah di lokasi yang sudah ditetapkan oleh Panitia guna menentukan bentuk serta besaran ganti rugi.

Dalam pertemuan guna pengadaan ini, terdapat 3 perihal penting yang perlu diperhatikan, yakni:

a. Lokasi

Musyawarah diadakan di lokasi yang tercantum pada surat undangan. Peserta musyawarah meliputi panitia pengadaan tanah, para pemegang hak, serta instansi pemerintah yang membutuhkan tanah tersebut.

b. Isi Musyawarah

Musyawarah diadakan untuk mencapai persetujuan mengenai:

1. Pembangunan yang dilakukan untuk kepentingan publik di area tersebut,
2. Jenis dan jumlah kompensasi yang diberikan.

c. Penentuan Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi

Usai dilakukan musyawarah, terdapat 2 kemungkinan yang bisa terjadi: mereka dapat mencapai kesepakatan tentang bentuk dan besaran ganti rugi, atau mereka gagal mencapai kesepakatan mengenai hal tersebut terkait dengan pengadaan tanah.

D. Tinjauan Umum Ganti Rugi Kepentingan Umum

1. Pengertian Ganti Rugi

Penjelasan Pasal 33 huruf f menyebutkan bahwa kerugian lain yang dapat dinilai adalah kerugian non-fisik yang bisa diukur dalam bentuk uang. Contohnya termasuk kerugian akibat kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan lokasi, biaya alih profesi, dan nilai properti yang tersisa. Nilai ganti kerugian yang ditetapkan adalah nilai pada saat pengumuman. Besaran ganti kerugian disampaikan kepada Lembaga Pertanahan melalui Berita Acara dan menjadi dasar dalam musyawarah penetapan Ganti Kerugian.¹⁶

Saat pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pemilik hak atas tanah harus menerima kompensasi yang wajar sebagai hak mereka ketika melepaskan tanah tersebut. Kompensasi dianggap wajar jika setelah pengambilalihan tanah, kondisi sosial ekonomi mereka minimal setara dengan kondisi sebelumnya. Selain itu, harus ada jaminan kelangsungan hidup bagi mereka yang terkena dampak pengusuran.¹⁷

Dengan kata lain, prinsip keadilan harus diwujudkan dalam bentuk pemberian kompensasi, yang berarti dapat mengembalikan kondisi sosial ekonomi mereka setidaknya sama dengan sebelumnya,

¹⁶ Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Marghareta Pustaka, Jakarta Selatan. 2015,

¹⁷ Sumardjono.. *Mediasi Sengketa Tanah*. Penerbit Buku Kompas. Jakarta. 2008

atau paling tidak masyarakat tidak menjadi lebih miskin dari sebelumnya.

2. Bentuk Ganti Rugi

Kompensasi dalam pengadaan tanah untuk memastikan perlindungan hukum telah mengalami beberapa perubahan sebelum undang-undang nomor 2 tahun 2012 diberlakukan. Peraturan terkait kompensasi pada pengadaan tanah sudah terjadi sejumlah revisi dibawah ini:

1. Peraturan menteri dalam negeri No. 15 tahun 1975 yang berkaitan dengan sejumlah ketetapan terkait prosedur pembebasan tanah, kebijakan yang berkaitan dengan wujud ganti kerugian yang pertama ditetapkan pada pasal 6 ayat (2) huruf b jika:

“Bentuk ganti rugi dapat berupa uang, tanah dan atau fasilitas-fasilitas yang lain.”

2. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 mengenai pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan demi kepentingan umum telah mengalami perubahan dan penambahan dalam Pasal 13 terkait bentuk ganti rugi, yang menyatakan bahwa:

“Bentuk ganti kerugian dapat berupa:

- a. Uang
- b. Tanah pengganti

- c. Pemukiman Kembali
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk dari kerugian sebagaimana dimaksud dari huruf a, huruf b, dan huruf c
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.”

Pada pelaksanaan pengadaan tanah guna kepentingan umum, prosesnya tak selalu berlangsung dengan mulus, khusus terkait atas penetapan bentuk dan total ganti rugi. Lembaga Pertanahan mengadakan musyawarah dengan pihak yang memiliki hak dengan jangka waktu terlama 30 (tiga puluh) hari kerja semenjak hasil penilaian dari penilai diberikan pada Lembaga Pertanahan, guna menentukan bentuk dan/atau besaran ganti rugi berlandaskan atas hasil penilaian ganti rugi seperti halnya yang ada pada Pasal 34.

i. Macam-macam Ganti Rugi

Ganti rugi karena aksi wanprestasi dalam sebuah perjanjian mampu diberi dalam beragam bentuk kombinasi, seperti memberi ganti rugi (yang mencakup kerugian, biaya, serta bunga), penyelenggaraan perjanjian disertai kompensasi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa kompensasi, dan pembatalan perjanjian timbal balik dengan kompensasi. Selain itu, dalam literatur dan yurisprudensi, terdapat beberapa model ganti rugi yang dikenal dalam kasus wanprestasi, yaitu sebagai berikut.

a. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian

Ganti rugi yang tercantum dalam perjanjian merujuk pada kompensasi atas wanprestasi, di mana jenis dan jumlah kompensasi tersebut telah ditetapkan secara jelas dalam perjanjian sejak awal, meskipun pada saat penandatanganan perjanjian belum terjadi wanprestasi.

b. Ganti rugi espektasi

Penggantian kerugian dalam bentuk ekspektasi adalah kompensasi atas hilangnya keuntungan yang diharapkan di masa depan, seandainya perjanjian tersebut tidak dilanggar. Dalam situasi ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi diposisikan seolah-olah perjanjian berjalan lancar, sehingga mereka memperoleh semua keuntungan yang seharusnya mereka dapatkan.

c. Pergantian biaya

Ganti rugi dalam bentuk penggantian biaya merujuk pada kompensasi yang diberikan untuk menutup semua biaya yang telah dikeluarkan oleh satu pihak dan harus dibayarkan oleh pihak lain yang melakukan wanprestasi terhadap perjanjian. Biasanya, perhitungan biaya ini didasarkan pada bukti-bukti pengeluaran seperti kwitansi.

d. Restitusi

Ganti rugi berupa restitusi adalah suatu modal ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi perjanjian, akan tetapi dalam hal ini, yang harus dilakukan ialah mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya, nilai tambah yang dimaksud disini suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai tambah tersebut harus dikembalikan dalam bentuk semula sebagai salah satu wujud dari ganti-rugi.

e. Quantum Meruit

Quantum Meruit adalah model kompensasi yang hampir mirip dengan model restitusi, namun perbedaannya terletak pada nilai tambah yang harus dikembalikan. Dalam model ini, nilai tambah tersebut tidak dikembalikan dalam bentuk aslinya, melainkan dalam bentuk harga dari nilai tambah yang telah diterima. Hal ini disebabkan karena benda aslinya sudah tidak bisa dikembalikan lagi. Sebagai contoh, semen yang telah digunakan untuk membangun suatu

bangunan tidak dapat dikembalikan dalam bentuk bangunan. Sebagai gantinya, yang harus dikembalikan adalah nilai taksiran harga semen tersebut.

f. Pelaksanaan Perjanjian

Pembayaran kompensasi dalam bentuk pelaksanaan perjanjian merupakan kewajiban untuk menjalankan perjanjian tersebut, meskipun sudah terlambat, baik dengan maupun tanpa pemberian kompensasi.

ii. Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi

Dalam kehidupan manusia, tanah memiliki makna yang sangat penting bagi rakyat Indonesia, yang merupakan negara agraris. Tanah merupakan sumber kehidupan yang krusial secara ekonomi.¹⁸

Pada UU No. Tahun 2012 diberikan penjelasan jika pengadaan tanah ialah proses penyediaan tanah melalui pemberian kompensasi yang wajar serta adil pada pihak yang memiliki hak. Pada UU ini, istilah pencabutan dan pembebasan tanah tidak disebutkan sama sekali. Hal ini menunjukkan bahwa semangat yang diusung oleh undang-undang tersebut adalah untuk menerapkan pendekatan yang lebih lembut dalam pengadaan tanah, dengan

¹⁸ SF. Marbun, Moh Mahfud, Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara, Cet,5, Lieberty, Yogyakarta, 2009, h.163.

menghargai posisi pemegang hak atas tanah dan menekankan pentingnya pemberian kompensasi yang wajar dan adil.

Kesepakatan yang dicapai pada musyawarah mengenai pembebasan tanah bertujuan guna memberi kesejahteraan baik untuk pemilik tanah maupun pihak yang membutuhkannya. Pandangan ini selaras terhadap pendapat Abdurrahman, yang menyatakan bahwa pembebasan tanah ialah proses menghapuskan hubungan hukum yang ada diantara pemegang hak atau penguasaan atas tanah melalui pemberian ganti rugi berdasarkan kesepakatan bersama pihak terkait¹⁹, ganti rugi bisa dianggap adil jika kondisi sosial ekonomi setelah pengambilan tanah setidaknya sama dengan keadaan sebelum pengambilan, dan juga ada jaminan untuk keberlangsungan hidup bagi mereka yang terdampak.

Dalam menentukan kompensasi, salah satu masalah yang timbul ialah pedoman dalam menetapkan ganti rugi, yakni NJOP (nilai jual objek pajak) yang terlalu rendah dan tidak lagi selaras terhadap harga pasar. Oleh karena itu, pemerintah seharusnya menaikkan NJOP agar sesuai dengan perubahan harga pasar, sehingga setidaknya dapat mengurangi kemungkinan sengketa terkait penetapan harga dalam proses pengadaan tanah.

¹⁹ Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, h.10.