BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG :

Tanah merupakan lapisan permukaan bumi yang paling atas. Tanah dalam kehidupan manusia dipercaya sebagai sumber kehidupan yang dibutuhkan sepanjang masa demi kelangsungan hidup. Kehidupan manusia yang dapat disaksikan oleh mata adalah sebagian besar kegiatannya bergantung pada tanah, baik untuk mata pencaharian, kebutuhan sandang, papan atau tempat tinggal. Melihat betapa pentingnya keberadaan tanah tanah dalam kehidupan manusia maka tanah dinilai hal yang sangat penting dan dipelihara oleh masyarakat.

Perkembangan penduduk di Indonesia sangatlah pesat sehingga berdampak pada semakin berkurangnya ketersediaan tanah bagi masyrakat karena memang pada dasarnya tanah tidak dapat bertambah jumlahnya. Dan ketersediaan tanah negarapun semakin hari semakin berkurang. Hal-hal ini nantinya akan memicu timbulnya sengketa terkait tanah baik antara masyarakat dengan masyarakat ataupun masyarakat dengan pemerintah.

Berangkat dari pentingnya tanah dalam kehidupan manusia maka Pemerintah dalam hal ini perlu mengatur hubungan manusia dengan tanah dan hubungan manusia dengan manusia tentang tanah dan segala perbuatan hukum mengenai tanah dengan berbagai peraturan dan kebijakan tentang pertanahan. Hal ini dimaksudkan agar tercipta hubungan yang baik dalam ruang lingkup pertanahan Indonesia.

Pemerintah dalam memainkan peranannya juga sangat membutuhkan tanah dalam menunjang pembangunan. Dalam masa pembangunan tanah merupakan suatu objek

yang paling penting dan yang paling dibutuhkan oleh pihak pemerintah maupun swasta. Menjadi hal yang sangat penting dan dibutuhkan karena ketersediaan tanah yang dikuasaii langsung oleh negara sangatlah kurang. Pada dasarnya kesuksesan dari suatu pembangunan baik pembangunan yang dilaksanakan oleh pihak pemerintah maupun masyarakat atau pihak swasta dan pelaksanaannya seringkali menimbulkan masalah yang berlarut-larut dan juga sangat rumit penyelesaiannya, yaitu persoalan pengambilan tanah milik penduduk atau masyarakat untuk keperluan proyek pembangunan yang biasa disebut dengan Pengadaan Hak Atas Tanah.

Berkurangnya ketersediaan tanah disebabkan oleh berbagai faktor antara lain karena bertambahnya jumlah penduduk, kemudian penyalahgunaan tanah yang seharusnya untuk tanah pertanian namun dipergunakan untuk usaha dibidang non pertanian, seperti perluasan kota atau tempat pemukiman pabrik / industri dan bangunan, kampus untuk perguruan tinggi dan sebagainya, Sementara rakyat Indonesia masih menganggap tanah yang sakral dan mempunyai hubungan magis religius, sehingga tidaklah mudah melepaskan hubungan dengan pemiliknya dan tidak jarang pula menimbulkan kesulitan dalam hal tanah yang dimaksudkan untuk keperluan lain.

Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa seluruh hak-hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, dengan demikian semua hak-hak atas tanah yang ada pada masyarakat, tidaklah boleh bahwa tanahnya itu akan dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, terlebih lagi apabila hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, sehingga manfaat baik bagi kesejahteraan pemiliknya maupun bagi masyarakat

dan negara. Pengadaan tanah selalu menyangkut dua sisi dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu :

> Kepentingan masyarakat dan kepentingan Pemerintah. disatu sisi, pihak Pemerintah atau dalam hal ini sebagai penguasa, harus melaksanakan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat atau demi kepentingan negara dan rakyatnya sebagai salah satu bentuk pemerataan pembangunan. Sedangkan pihak masyarakat adalah sebagai pihak penyedia sarana untuk melaksanakan pembangunan tersebut karena rakyat atau masyarakat memiliki lahan yang dibutuhkan sebagai bentuk pelaksanaan pembangunan. Masyarakat dalam hal ini juga membutuhkan lahan atau tanah sebagai sumber penghidupan.[1]

Apabila kedua pihak ini tidak memperhatikan dan mentaati ketentuan yang berlaku maka terjadi pertentangan kepentingan yang mengakibatkan timbulnya sengketa atau masalah hukum, sehingga pihak penguasa dengan terpaksa pun menggunakan cara tersendiri agar dapat mendapatkan tanah tersebut yang dapat dinilai bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Pemilik hak atas tanah pun juga tidak menginginkan apa yang sudah menjadi hak mereka diberikan dengan sukarela. Masalah pengadaan tanah sangat rawan dalam penanganannya sebagaimana dinyatakan oleh Soimin yaitu :

Masalah pengadaan tanah menyangkut hajat hidup orang banyak, kalau dilihat dari kebutuhan Pemerintah akan tanah untuk keperluan berbagai macam salah satunya jalan yang dapat ditempuh yaitu membebaskan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai hukum adat maupun hak-hak yang melekat di atasnya.[2]

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan realisasi dari amanat Pasal 6, 27, 34, 40 UUPA, dan kedua sebagai amanat dari Undang-undang no 39 Tahun

---

[1] Maria SW Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Cetakan I, Kompas Jakarta, Hal. 32.

[2] Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Cetakan II, Sinar Grafika, hal.75.

1999 tentang Hak Asasi Manusia yang mengamanatkan bahwa sebagai konsekuensi sumberdaya tanah merupakan salah satu bagian dari HAM.[3] dan dasar dasar hukum dari pengadaan hak atas tanah ini yang pertama berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.[4]

Dari ketentuan tersebut berarti bahwa pengadaan tanah oleh negara untuk kepentingan masyarakat luas baik untuk dilakukan, namun harus di ikuti oleh penggantian kerugian yang layak pagi pemilik hak atas tanah yang dibebaskan tersebut. Hal ini selaras dengan apa yang dikatakan oleh Muhammad Bakri yaitu dalam hal pemanfaatan tanah maka harus bermanfaat bagi pemegang haknya juga harus bermanfaat bagi masyarakatnya, akibatnya dalam penggunaan tanah harus memperhatikan dua kepentingan yaitu kepentingan si pemegang hak juga masyarakatnya. Artinya dalam hal ini pemegang hak tidak boleh dirrugikan, ia harus memperoleh kompensasi atau ganti rugi yang layak.[5]

Berdasarkan Pasal 27, 34 dan 40 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria, suatu hak itu hapus karena pencabutan hak untuk kepentingan umum dan karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya. Berdasar dari kedua ketentuan tersebut maka pengadaan hak atas tanah tersebut merupakan suatu proses pelaksanaannya membutuhkan peran serta masyarakat atau rakyat untuk

---

[3] Imam Koeswahyono, *Mengkritisi Undang-undang Pengadaan Tanah No.2 Tahun 2012 dan implikasi sosialnya*, dalam Jurnal Varia Peradilan No.319 Juni 2012, hlm 100.

[4] Pasal 18 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

[5] Muhammad Bakri, 2011, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, UB Press, Malang, Hlm 160.

memberikan tanahnya untuk kepentingan pembangunan dimana masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah bebas melakukan suatu perikatan dengan pihak penyelenggara pengadaan tanah untuk pembangunan tanpa ada paksaan dari siapapun.

Pengadaan tanah dipandang sebagai langkah awal dari pelaksanaan pembangunan yang merata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat atau masyarakat itu sendiri baik yang akan digunakan untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta. Pengadaan tanah untuk pembangunan hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pemegang hak atas tanah mengenai dasar dan bentuk ganti rugi yang diberikan kepada pihak-pihak yang berhak itu sendiri.

Masalah pokok yang menjadi sorotan atau perhatian dalam pelaksanaan pengadaan hak atas tanah adalah :

Menyangkut hak-hak atas tanah yang status dari hak atas tanah itu akan dicabut atau dibebaskan, sehingga dapat dikatakan bahwa unsur yang paling pokok dalam pengadaan hak atas tanah adalah ganti rugi yang diberikan sebagai pengganti atas hak yang telah dicabut atau dibebaskan.[6]

Tanah di samping mempunyai nilai ekonomis juga mempunyai nilai sosial, yang berarti hak atas tanah tidaklah mutlak akan tetapi Negara harus menghormati atas hak-hak yang diberikan atas tanah kepada warga negaranya, yang dijamin dengan Undang-

[6] Abdurrahman, 1983, *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Alumni, Bandung hal 23.

undang. Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria mengamanatkan dalam hal pengadaan tanah tersebut harus mengacu pada :[7]

1. Kepentingan umum
2. Hak atas tanah dapat dicabut
3. Dengan memberikan ganti kerugian yang layak
4. Diatur dengan suatu Undang-Undang

Berdasarkan pasal 1 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud pengadaan tanah untuk pentingan umum disini adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.[8] Kemudian ditegaskan kembali pada pasal 3 yaitu :

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.[9]

Dalam praktek pengadaan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah seringkali tidak sesuai dengan cita-cita undang-undang. Dimana seringkali terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak memperhatikan kemaslahatan

---

[7] Parlindungan A.P, 1994, *Bunga Rampai Hukum Agraria*, Cetakan II, CV. Mandar Maju, Bandung, hal 80.

[8] Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

[9] Pasal 3 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

pemegang hak perorangan, pemegang hak perorangan seringkali berada dalam posisi yang dirugikan oleh pemerintah.

Pemerintah seringkali memanfaatkan kekuasaannya secara sewenang-wenang terhadap masyarakat sehingga dalam hal pengadaan tanah pun dalam pelaksanaannya tidak memngikuti prosedur yang telah diamanatkan oleh Undang-undang. Di dalam pelaksanaannya Pemerintah atau panitia pengadaan tanah cenderung mempermainkan masyarakat yang memiliki hak atas tanah, seperti tidak mengikut sertakan masyarakat pemegang hak atas tanah, dalam menentukan ganti rugi sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Masyarakat pemegang hak atas tanah dianggap sebagai formalitas dalam prosedur pengadaan tanah, Pemerintah menganggap keterlibatan masyarakat pemegang hak atas tanah sebagai hal yang tidak penting dan tidak perlu untuk dilakukan

Proyek Pemukiman desa Jala merupakan salah satu contoh kesewenang-wenangan Pemerintah dalam menguasai hak atas tanah. Dalam kasus ini Pemerintah daerah Dompu pada tahun 2012 melaksanakan program pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dimana Pemerintah menyediakan lahan atau tanah untuk keperluan pemukiman warga. Tanah yang digunakan atau yang disediakan oleh Pemerintah daerah untuk pemukiman tersebut adalah tanah hak milik beberapa warga desa Jala. Dalam proyek pemukiman tersebut warga desa jala yang berpenghasilan rendah dipersilahkan oleh Pemerintah untuk membangun rumah diatas tanah yang sudah disediakan. Selain aktivitas pembangunan rumah, dapat dijumpai juga pembangunan sarana dan prasaran oleh Pemerintah yaitu pembangunan puskesmas, kantor desa maupun jalan raya yang bertujuan untuk memudahkan masyarakat desa jala.

Pada pelaksaan proyek tersebut pemerintah daerah Dompu tidak mengindahkan prosedur yang dimanatkan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, dimana undang-undang ini menginginkan penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat yang hak atas tanahnya digunakan. Sedangkan pelaksanaan pengadaan tanah di desa jala ditemui banyak kekurangan dan penyimpangan dimana pemerintah tidak melibatkan masyarakat sebagai pemilik hak atas tanah dalam beberapa hal, pertama pemerintah tidak membicarakan atau mensosialisasikan terlebih dahulu proyek tersebut kepada masyarakat, kemudian yang kedua, pemerintah memutuskan secara sepihak dalam menentukan besar ganti rugi atas tanah yang digunakan dalam proyek pemukiman warga desa jala, dan yang paling fatal adalah penetapan besaran ganti rugi dilakukan setelah bertahun-tahun dilaksanakannya proyek pemukiman warga desa jala tersebut.

Penyimpangan–penyimpangan dalam pelaksanaan pengadaan tanah oleh pemerintah daerah kabupaten Dompu tidak sebatas itu saja, namun masih ada penyimpangan lain yaitu pelaksanaan ganti rugi yang tidak beres yang mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi pemegang hak atas tanah yang digunakan dalam proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala tersebut. Yang dimaksud oleh penulis tidak beres adalah pemerintah mulai dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2017 belum memberikan pelunasan ganti rugi kepada pihak-pihak atau masyarakat pemegang hak atas tanah, hal ini menunjukan tidak adanya rasa tanggung jawab pemerintah daerah Dompu untuk menyelesaikan permasalahan ganti rugi tersebut dengan tuntas dan tidak merugikan pihak manapun.

Berbicara mengenai ganti rugi maka dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan bahwa, pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.[10] Pemberian ganti rugi yang layak dan adil sesuai dengan aturan dan tata cara yang diatur oleh undang-undang dari penentuan besar ganti rugi yang dilakukan secara musyawarah dan pemberian ganti rugi yang sesuai batas waktu yang diberikan oleh undang-undang.

Aturan berbicara demikian namun pada kenyataan atau imlementasinya ganti rugi dan keadilan tidak didapatkan oleh masyarakat desa jala. Masyarakat dalam hal ini mengalami krisis keadilan, sebagaimana yang dikatakan oleh Rahmad Safa'at bahwa krisis merupakan keadaan tidak normal oleh karena berbagai institusi yang disiapkan untuk menata berbagai proses dalam masyarakat tidak mampu menjalankan fungsinya dengan baik.[11] Pemerintah daerah kabupaten Dompu misalnya yang seharusnya menaungi dan mengatur masyarakat agar tercipta daerah dan masyarakat yang sejahtera namun kenyataanya tugas dan fungsinya sebagai Pemerintah lebih dipakai dan didominasi oleh kepentingan dan kekuasaan semata.

Keterlambatan pemberian ganti rugi yang sampai dengan tahun 2017 belum diberikan oleh Pemerintah kabupaten Dompu, sangat bertentangan dengan Undang-undang dimana dalam pasal 76 ayat (4) Peraturan Presiden Nomor 148 Tentang

---

[10] Pasal 9 (2) Undag-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

[11] Rachmad Safa'at, 2011, *Advokasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Latar Belakang, Konsep dan Implementasinya)*, Surya Pena Gemilang,Malang, hlm 14.

Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Yang menyatakan bahwa :

Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah. [12]

Melihat substansi dari pasal tersebut dan dikaitkan dengan kejadian yang ada di desa Jala maka sangat jelas menyimpang sebab keterlambatan pemerintah bukan hitungan hari ataupun hitungan bulan melainkan hitungan tahun dan itu artinya sangat melampaui batas maksimal. Hal ini dapat dilihat bersama bahwa pelaksanaan proyek tersebut dimulai pada tahun 2012 sampai dengan hari ini tepatnya tahun 2017 ganti rugi masih belum diberikan oleh pemerintah daerah Dompu. Dan hal tersebut merugikan 21 orang warga desa Jala yang tanahnya di ambil dan digunakan dalam pengadaan tanah tersebut.

Implikasi dari adanya penyimpangan-penyimpangan oleh pemerintah kabupaten Dompu dalam pengadaan tanah pemukiman tersebut adalah terjadinya kemiskinan, dimana Pemegang hak atas tanah kehilangan lahan sebagai mata pencahariannya dimana lahan tersebut merupakan sumber penghasilan bagi mereka, yang biasanya tanah hak milik tersebut digunakan untuk mengeringkan ikan yang di tangkap dari laut dan ditanami padi, jagung maupun kedelai yang ini semua merupakan sumber penghasilan untuk mencukupi kebutuhan hidupnya sehari-hari. Dan penghasilan mereka menjadi

[12] Pasal 76 ayat (4) Peraturan Presiden Repblik Indonesia Nomor 148 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Noor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

sangat kacau ketika Pemerintah tidak memberikan ganti rugi yang layak atau lebih tepatnya pemerintah belum memberikan ganti rugi. Hal ini menunjukan bahwa betapa besarnya kerugian yang dialami oleh pemegang hak atas tanah dan Pemerintah daerah Kabupaten Dompu menutup mata dan tidak tergerak hatinya untuk melihat dan bertanggungjawab dalam hal tersebut.

Melihat penyimpangan-penyimpangan serta ketidak beresan dalam kasus pengadaan tanah pemukiman warga desa jala sangat jauh dari harapan undang-undang dimana dalam kasus tersebut pemerintah tidak mengedepankan keadilan sebagaimana undang-undang pengadaan tanah mengamanatkan bahwa pelaksanaanya harus berdasarkan asas-asas yang termuat dalam Pasal 2 yaitu :

"Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:[13]

a. kemanusiaan;
b. keadilan;
c. kemanfaatan;
d. kepastian;
e. keterbukaan;
f. kesepakatan;
g. keikutsertaan;
h. kesejahteraan;
i. keberlanjutan; dan
j. keselarasan.

Undang-undang menyatakan demikian karena menginginkan pelaksanaan pengadaan tanah dirasakan adil oleh seluruh masyarakat baik untuk masyarakat warga jala yang akan menempati lahan yang telah desediakan pemerintah , maupun masyarakat jala yang hak atas tanahnya dilepaskan oleh pemerintah terkait kepentingan umum tersebut.

[13] Pasal 2 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Berangkat dari kasus tersebut diatas maka dapat diakatan bahwa pengadaan atas tanah tersebut telah terjadi pelanggaran hak-hak perorangan atas tanah karena dana ganti rugi atas hal tersebut belum diberikan oleh pemerintah daerah Dompu. Seperti halnya yang dijelaskan oleh Muhammad Bakri bahwa :

> Baik pada pencabutan hak atas tanah maupun pengadaan tanah bagi kepentingan umum, keduanya melibatkan secara langsung Pemerintah (pusat dan daerah), selaku pemegang hak menguasai tanah oleh negara, sebenarnya dengan tindakan pencabutan hak atas tanah atau pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang semula melanggar hak perorangan atas tanah dapat dinetralisir atau dinormalkan kembali dengan cara memberi kompensasi berupa pemberian ganti rugi yang layak (sesuai dengan harga pasar), kepada pemegang hak atas tanah.[14]

Berdasarkan latar belakang tersebut perlu ditelaah lebih mendalam terkait mengapa sampai terjadi penyimpangan dalam pelaksanaanya dan atas adanya penyimpangan tersebut bagaimana bentuk pertanggunjawaban dari Pemerintah serta urgen juga kiranya diteliti bagaimana keharusan atau seharusnya pelaksanaan ganti rugi dan tanggungjawab Pemerintah Dompu dalam menyelenggarakan proyek pengadaan tanah tersebut.

Atas dasar masalah tersebut diatas maka penulis menarik judul " Pelaksanaan Ganti Rugi dan Bentuk Tanggung Jawab Perdata Pemerintah Daerah Dompu Dalam Proyek Pengadaan Tanah Pemukiman Warga Desa Jala.(Studi Kasus Di Wilayah Desa Jala Kabupaten Dompu Nusa Tenggara Barat)"

[14] *Op.cit* hlm 14

B. RUMUSAN MASALAH :

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan tersebut di atas, maka dapat ditarik beberapa rumusan masalah yang akan dibahas dan diteliti dalam penulisan tesis ini :

1. Mengapa terjadi penyimpangan pelaksanaan ganti rugi oleh Pemerintah Daerah Dompu dalam pelaksanaan proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala?
2. Bagaimanakah bentuk tanggung jawab Perdata Pemerintah Daerah Dompu bila dalam pelaksanaan proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala terdapat penyimpangan?
3. Bagaimanakah seharusnya pelaksanaan ganti rugi dan tanggung jawab Pemerintah Daerah Dompu dalam proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala?

C. TUJUAN PENULISAN

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian tesis ini adalah :

1. Untuk menganalisis dan merumuskan mengapa terjadi penyimpangan pelaksanaan ganti rugi oleh Pemerintah Daerah Dompu dalam pelaksanaan proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala.
2. Untuk menganalisis dan merumuskan bentuk tanggung jawab Perdata Pemerintah Daerah Dompu bila dalam pelaksanaan proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala terdapat penyimpangan.
3. Untuk menganalisis dan merumuskan keharusan dari pelaksanaan ganti rugi dan tanggung jawab Pemerintah Daerah Dompu dalam proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala.

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Manfaat Teoritis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam perkembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum terutama hukum agraria dan atau pertanahan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum

2. Manfaat Praktis

   a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi para praktisi, umumnya praktisi hukum dan khususnya praktisi Hukum Agraria dalam hal dapat memberikan masukan untuk memecahkan berbagai masalah di bidang hukum agraria terutama mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Bagi masyarakat dapat memberikan wawasan mengenai ganti rugi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bagi pemerintah sebagai masukan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum agar dapat berjalan dengan baik, sehingga tidak menimbulkan konflik antara pemerintah dan masyarakat dikemudian hari.

   b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak yang ingin mengetahui dan mendalami mengenai Hukum Agraria terutama mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum

E. ORISINALITAS PENELITIAN

Penelitian ini memfokuskan kajiannya pada pelaksanaan ganti rugi dan tanggung jawab pemerintah daerah dompu dalam proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala. Dalam hal pemilihan topik penelitian terkait dengan ganti rugi dalam proyek pengadaan tanah sudah sering dijumpai dalam penulisan-penulisan karya ilmiah baik

dalam bentuk skripsi, tesis maupun disertasi, namun pada penelitian ini penulis fokus pada alternative penyelasaian ganti rugi dan tanggung jawab pemerintah sebagai panitia pelaksana pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala, dan yang paling menarik penulis tidak menjumpai peneliti-peneliti sebelumnya meneliti di lokasi yang sama dengan penulis yaitu di daerah kabupaten Dompu kecamatan Hu'u desa Jala Provinsi Nusa Tenggara Barat.

Hasil studi terdahulu tentang pelaksanaan ganti rugi dalam pengadaan hak atas tanah memiliki peranan penting untuk dijadikan bahan rujukan dalam penulisan tesis ini. Oleh karena sangat penting peranannya sehingga dilakukan suatu penelusuran terhadap penelitian yang memiliki fokus kajian penelitian serupa, yaitu sebagai berikut :

Penelitian Tesis yang dilakukan oleh Tatit Januar Habibi, SH pada tahun 2007 mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, dengan judul Pelaksanaan Penetapan Ganti Rugi dan Bentuk Pengawasan Panitia Pengadaan Tanah Pada Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu, yaitu fokus mengkaji tentang bentuk pengawasan panitia pengadaan tanah pada proyek pembangunan terminal bumiayu, adapun hasil penelitian dari Tatit Januar Habibi yaitu sebagai berikut :

1. Pelaksanaan dari penetapan ganti rugi pengadaan tanah Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu dapat dikatakan berjalan lancar dan tertib, dilihat dari awal sosialisasi pembebasan tanah, pengukuran, tawar- menawar harga yang disepakati sampai dengan pembayaran ganti rugi para pemegang tanah sendiri yang mengikuti secara suka rela tanpa dikuasakan kepada orang lain. Mereka menyatakan kepuasaannya dengan kesepakatan harga yang ada meskipun jauh dibawah harga pasar demi kemajuan pembangunan Kota Bumiayu dan sekitarnya. Penetapan ganti

rugi dilaksanakan pada saat musyawarah. Dalam musyawarah tersebut terdapat taksiran pemerintah mengenai harga tanah yang dimiliki oleh masyarakat.

2. Bentuk pengawasan terhadap panitia pengadaan tanah untuk proyek pembangunan Terminal Bumiayu Kabupaten Brebes, yaitu :

   a. Pengawasan Internal

      Dalam hal pengawasan internal, panitia pengadaan tanah juga berfungsi selain dari media masyarakat, juga sebagai pengawas dalam pelaksanaan pengadaan tanah begitu pula dengan mekanisme pertanggungjawaban sesuai dengan prosedur yang berlaku. Pengawasan ini dilakukan oleh Badan Pengawas Kabupaten Brebes.

   b. Pengawasan Eksternal

      Pengawasan eksternal melibatkan pihak-pihak luar dari panitia pengadaan tanah yang fungsinya penunjang bentuk pengawasan akan lebih optimal pelaksanaannya. Pengawasan ini dilaksanakan oleh Badan Pemeriksa Keuangan, DPR, Masyarakat, Lembaga Swadaya Masyarakat.

      Bentuk pengawasan yang dilaksanakan cukup efektif hal ini mengingat bahwa penyimpangan yang terjadi dalam intern panitia tidak pernah terjadi dan pengawasan yang cukup ketat untuk mengantisipasi apabila terjadi penyimpangan prosedur. Sehingga dana yang sangat terbatas dapat dipergunakan sebagaimana mestinya untuk pembayaran ganti rugi.

Penelitian lain dilakukan oleh M.Hijratul Akbar pada tahun 2007 mahasiswa Universitas Indonesia dengan judul tesis “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan kepentingan Umum setelah berlakunya Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 (studi

kasus pengadaan tanah untuk jalan tol di wilayah kabupaten Boyolali)" dengan hasil penelitian sebagai berikut :

1. pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di Kabupaten Boyolali tidak sesuai dengan aturan yang ada dimana panitia pelaksana pengadaan tanah kurang memperhatikan tahapan-tahapan yang menurut udang-undang wajib untuk dilakukan guna menjamin keadilan bagi pihak-pihak yang terkait dengan undang-undang.
2. proses berlangsungnya musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah berlangsung dengan baik dan kondusif sehingga mencapai kata sepakat dalam menentukan bentuk-bentuk ganti rugi.
3. hambatan dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di Kabupaten Boyolali dimana ada ketidak jujuran panitia pengadaan tanah terkait dengan besarnya ganti rugi kepada masyarakat, sehingga hasil laporan panitia terkait dengan dana yang dikeluarkan untuk ganti rugi tidak sesuai dengan yang diterima oleh masyarakat.

Penelitian lain dilakukan oleh Inne Pualam pada tahun 2014 mahasiswa Universitas Diponegoro dengan judul tesis "Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Jalan Tol Soreang Pasir Koja (Soroja) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." dengan hasil penelitian sebagai berikut :

1. pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol Soreang Pasir Koja (SOROJA) sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2. Bentuk ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol Soreang Pasir Koja (SOROJA) adalah dengan bentuk pemebrian ganti rugi berupa uang. Namun ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah dibawah nilai jual objek pajak atau dengan kata lain dibawah nilai pasar sehinggahal ini tidak sesuai dengan apa yang diperintahkan oleh undang-undang yang dimana undang-undang sangat menginginkan ganti rugi yang layak dan mencerminkan kesejahteraan, kemakmuran dan keadilan yang tinggi.

Tabel.1 Orisinalitas Penelitian Tesis

No	Nama/ Judul/ Lembaga Yang Mengeluarkan/ Tahun	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi	Kebaruan
1	Tatit Januar Habibie / "Pelaksanaan Penetapan Ganti Rugi dan Bentuk Pengawasan Panitia Pengadaan Tanah Pada Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu"/ Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro.	Menganalisa pelaksanaan ganti rugi yang dilakukan oleh panitia pelaksana pengadaan tanah atau pemerintah daerah.	Menganalis alternatif penyelesaian dan tanggung jawab pemerintah daera sebagai panitia penyelenggara pengadaan tanah untuk kepentingan umum	Penelitian ini bertujuan memberi kontribusi pengetahuan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh pemerintah Dompu	Alternatif penyelesaian sengketa dan tanggung jawab pemerintah daerah sebagai panitia pelaksana pengadaan tanah.
2	M.Hijratul Akbar/ tesis Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan kepentingan Umum setelah berlakunya Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 (studi kasus pengadaan tanah untuk jalan tol di wilayah kabupaten Boyolali)/ Magister Ilmu Hukum/ Universitas Indonesia.	Menganalisis prosedur atau pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah sesuai	Menganalisis bentuk dan pelaksanaan ganti rugi serta alternative penyelesaian sengketa dan	Penelitian ini bertujuan memberi pengetahuan perlindungan hukum atas hak pihak-pihak	Model alternative penyelesaian sengketa yang ditempuh dalam rangka penyelesaian sengketa antara

		dengan atauran hokum yang berlaku atau tidak.	tanggungjawab pemerintah terhadap kerugian yang dialami oleh pemegang ha katas tanah.	yang dirugikan dalam proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum.	pemerintah dan pemegang haka atas tanah
3	Ine Pualam/ Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Jalan Tol Soreang Pasir Koja (Soroja) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum./ Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro	Menanalisis Prosedur dan bentuk ganti rugi yang diperoleh pemegang ha katas tanah atas adanya proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum	Menganalisa upaya penyelsaian dan alternative penyelesaian sengketa dalam menyelesaikan permasalahan ganti rugi atas kerugian yang dialami oleh pemegang ha katas tanah yang diakibatkan oleh proyek pengadaan tanah oleh pemerintah daerah	Penelitian ini bertujuan memberi kontribusi pengetahuan terkait pertanggunjawaban pemerintah sesuai dengan undang-undang dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum.	Alternatif penyelesaian dan tanggungjawab pemerintah daerah dompu terhadap kerugian yang dialami oleh pemegang hak atas tanah.

F. KERANGKA TEORI DAN KONSEPTUAL

Landasan Teori dan konsep-konsep hukum yang akan penulis gunakan sebagai pisau analisis atau sebagai landasan untuk menjawab dan membahas permasalahan yang ada didalam tesis ini yaitu teori keadilan, teori pertanggungjawaban perdata, dan teori kesepakatan. Sedangkan konsep yang digunakan adalah konsep kepentingan umum dan konsep ganti rugi.

1) TEORI

a. Teori Keadilan

Terdapat beberapa macam teori keadilan. Teori keadilan ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Keadilan diposisikan sebagai keadaan yang hendak di capai dan diwujudkan oleh hukum guna terciptanya keseimbangan didalam suatu masyarakat. Masalah keseimbangan merupakan masalah yang cukup rumit untuk dicapai hal ini terbukti dengan masih banyaknya kesenjangan hukum yang seringkali terjadi di Indonesia.

Kahar Masyhur berpendapat terdapat tiga hal tentang pengertian adil. Adil ialah meletakan sesuatu pada tempatnya, menerima hak tanpa lebih dan memberikan orang lain tanpa kurang dan memberikan hak kepada setiap orangyang berhak secara lengkap tanpa lebih maupun kurang antara sesama yang berhak dalam keadaan yang sama , dan penghukuman orang yang jahat

atau yang melanggar hokum, sesuai dengan kesalahan dan pelanggaran yang dilakukan.[15]

Aristoteles menyatakan bahwa kata adil mengandung lebih dari satu arti. Adil dapat berarti menurut hukum dan apa yang sebanding, yaitu semestiny. Dalam hal ini ditunjukan bahwa seorang dikatakan berlaku tidak adil apabila orang itu mengambil lebih dari bagian yang semestinya. Orang yang tidak menghiraukan hukum juga dapat dikatakan tidak adil, karena semua hal yang didasarkan pada hukum dapat dianggap sebagai adil.[16]

Keadilan merupakan suatu kebijakan politik yang aturan-aturannya menjadi dasar dari peraturan-peraturan negara dan aturan-aturan ini merupakan ukuran tentang apa yang hak dana pa yang bukan hak. Lebih lanjut dikatakan bahwa agar terdapat suatu keadilan, maka orang harus memperoleh keuntungan dengan cara-cara yang wajar dan keadilan itu sendiri merupakan keutamaan moral.[17]

> Ditinjau dari isinya Aristoteles membedakan ada dua macam keadilan yaitu Justitia distributive (keadilan distributive), dan Justitia commutative (keadilan komutatif). Keadilan distributive artinya keadilan yang diberikan didasarkan pada kedudukan atau peran subjek hukum tersebut. jadi keadilan untuk satu orang berbeda dengan orang lain menurut kontribusina masing-masing. Sedangkan keadilan komulatif merupakan keadilan yang diberikan kepada subjek hukum secara sama. Jadi keadilan untuk satu orang sama dengan orang lain.[18]

---

[15] Kahar Masyhur, 1985, *Membina Moral dan Ahlak, Kalam Mulia*, Jakarta, hlm.71

[16] Aristoteles dalam Darji Darmodiharjo, 2006, *Pokok-pokok Filsafat Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta hlm 156.

[17] Jarot Widya Muliawan, 2016, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Utuk Pembangunan, Litera*, Jogjakarta hlm 15.

[18] *Ibid* hlm 15.

John Rawls mengembangkan suatu konsep keadilan sebagai fairness. prinsip keadilan sebagai fairness menurut John Rawls dapat digambarkan sebagai berikut :

> Bahwa setiap orang diwajibkan untuk melakukan perannya sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh aturan institusi ketika dua kondisi terpenuhi yaitu : pertama institusi yang adil/ fair adalah institsi yang memenuhi prinsip keadilan, dan seorang secara sukarela menerima keuntungan berdasarkan peluang yang ditawarkannya demi mengejar kepentingannya. Gagasan utamanya adalah apabila dalam suatu kerja sama yang saling mengutungkan diantara para pihak itu dibuat sesuai dengan aturan, lalu mereka memberikan batasan untuk memberikan keuntungan kepada semua orang, maka mereka yang mematuhi aturan-aturan tersebut berhak memperoleh kepatuhan yang sama dari orang-orang yang mendapatkan keuntungan atas ketundukan mereka. Konsep keadilan sebagai fairness tersebut mengikuti prosedur keadilan hokum murni.[19]

Selanjutnya menurut Aristoteles, dalam konsep negara hukum yang memerintah negara bukanlah manusia melainkan fikiran yang adil, sedangkan penguasa sesungguhnya hanya pemegang hukum dan keseimbangan saja. Secara umum setiap negara menganut paham negara hukum, selalu berlaku tiga prinsip dasar, yakni supremasi hukum, kesetaraan dihadapan hukum dan penegakan hukum yang berdasarkan hukum[20] ketiga prinsip dasar tersebut apabila dilaksanakan dengan baik maka akan menjadikan negara kuat dalam menciptakan keadilan bagi warga negaranya dan juga pemenuhan hak asasi manusia akan berjalan dengan baik pula.

---

[19] *Ibid.*

[20] Jarot Widya Muliawan, 2015, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal, edisi revisi, Buku Litera,* Yogyakarta, hlm 92.

Lebih lanjut John Rawls melihat kepentingan utama keadilan adalah jaminan stabilitas hidup manusia, dan keseimbangan antara kehidupan pribadi dan kehidupan bersama.[21]

Dalam pandangannya John Rawls mencoba memberikan solusi dalam problem keadilan. menurut rawls dalam menciptakan keadilan Solusi utama yang digunakan ada dua yaitu :

Prinsip pertama prinsip kebebasan yang sama *sebesar-besarnya (principle of greatest equal liberty).* Prinsip ini mencakup[22] :

1. Kebebasan untuk berperan serta dalam kehidupan politik (hak bersuara, hak mencalonkan diri dalam pemilihan).
2. Kebebsan berbicara (termasuk kebebasan pers).
3. Kebebasan berkeyakinan (termasuk keyakinan beragama).
4. Kebebasan menjadi diri sendiri (person).
5. Hak untuk mempertahankan milik pribadi.

Kedua, prinsip keduanya ini terdiri dari dua bagian, yaitu prinsip perbedaan *(the difference principl*e) dan prinsip persamaan yang adil atas kesempatan *(the prinsiple of fair equality of opprtunity).* Inti prinsip pertama adalah bahwa perbedaan sosial dan ekonomis harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar bagi mereka yang paling kurang beruntung. Istilah perbedaan sosio ekonomis dalam prinsip perbedaan menuju pada ketidak samaan dalam prospek seorang untuk mendapatkan unsur pokok kesejahteraan, pendapatan dan otoritas. Sedang istilah yang paling kurang beruntung (paling

[21] Damman Huri fatah, Jurnal Tapis Vol.9 No.2 Juli-Desember 2013 hlm 36.
[22] *Ibid.*

kurang diuntungkan) menunjuk pada mereka yang paling kurang mempunyai peluang untuk mencapai prospek kesejahteraan, pendapatan dan otoritas.

Dengan demikian prinsip perbedaan menurut diaturnya struktur dasar masyarakat adalah sedemikian rupa sehingga kesenjangan prospek mendapat hal-hal utama kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang diutungkan.

Mengutip pemaparan Ali Syafaat yang menguraikan konsep keadilan menurut john rawls maka ada tiga prinsip untuk mencari keadilan menurut pandangan rawls tersebut, yaitu:

1. Kebebasan yang sebesar-besarnya sebagai prioriotas.
2. Perbedaan
3. persamaan yang adil atas kesempatan.

Bertolak dari pandang john rawls maka keadilan yang hakiki adalah keadilan yang dirasakan dan dinikmati oleh semua pihak maka semua harus memperoleh kesempatan yang sama untuk memenuhi kepentingannya. Walaupun nantinya memunculkan perbedaan, bukan suatu masalah asalkan dicapai berdasarkan kesepakatan dan titik berangkat yang sama.

Teori keadilan akan digunakan untuk menganalisa masalah-masalah yang sudah dirumuskan dalam bentuk perntayaan yang berkaitan erat dengan kerugian yang dialami oleh pemegang hak atas tanah akibat dari proyek pengadaan tanah oleh pemerintah yang kemudian tidak menghasilkan keaadilan bagi seluruh pihak.

b. **Teori Pertanggungjawaban Perdata**

Pertanggungjawaban dalam kamus hukum dibagi menjadi dua istilah yaitu *liability* dan *responsibility. Liability* ialah istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter resiko atau tanggungjawab, yang pasti yang bertanggungjawab atau yang mungkin meliputi semua karakter dan kewajiban secara aktual dan potensial seperti kerugian, ancaman kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang.

Sedangkan *Accountability* (akuntabilitas) ialah sisi-sisi sikap dan watak kehidupan manusia yang meliputi sikap internal dan eksternal seseorang, makna yang berbeda dengan *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan.

Dalam pengertian dan penggunaan praktis istilah liability menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum. Sedangkan istilah *responsibility* merupakan suatu refleksi tingkah laku manusia terkait dengan kontrol jiwanya, merupakan bagian dari bentuk pertimbangan intelektualnya atau mentalnya. Bilamana suatu keputusan telah diambil atau ditolak, sudah merupakan bagian dari tanggungjawab dan akibat dari pilihannya. Tidak ada alasan lain mengapa hal itu dilakukan atau ditinggalkan keputusan tersebut dianggap telah dipimpin

oleh kesadaran intelektualnya.[23] Sebagai contoh menunjuk pada pertanggungjawaban politik.[24]

Roscoe Pound adalah salah satu pakar atau ahli hukum yang banyak menyumbangkan gagasan atau pendapatnya mengenai tanggungjawab hukum. Roscoupound menyatakan bahwa suatu pertanggungjawaban timbul sebagai kewajiban atas kerugian bagi pihak lain. Pertanggungjawaban ini tidak hanya melihat dari sisi tindakan yang merugikan, tetapi juga karena faktor kesalahan yang dapat menyebabkan kerugian bagi pihak lain.[25]

Menurut Roscoe Pound jenis tanggung jawab ada tiga yaitu pertanggungjawaban atas kerugian dengan disengaja, atas kerugian karena kealpaan dan tidak disengaja, dalam perkara tertentu atas kerugian yang dilakukan tidak karena kelalaian serta tidak disengaja.[26] Menurut Roscoe Pound tanggung jawab bersumber dari [27]:

1) Perjanjian, dimana para pihak mengadakan perjanjian tersebut masing-masing di tuntut untuk bertanggungjawab atas pemenuhan isi perjanjian yang mereka buat.
2) Perbuatan melawan hukum yang terbagi atas :
   a) Perbuatan diri sendiri, baik yang disengaja (*dolus)* maupun yang tidak disengaja (*culpa*)
   b) Perbuatan orang lain (orang yang masih berada dibawah tanggungan si penanggung jawab yang bersangkutan)

---

[23] Masyhur Efendi,1994, *Dimensi dan dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional dan Internasional*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm 121.

[24] Ridwan HR,2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 335

[25] Roscoe Pound, *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to the Philosophy of law)* diterjemahkan oleh Mohammad Radjab, (Jakarta : Bharatara Niaga Media, 1996), hlm 92 .

[26] *Ibid.*

[27] *Ibid.*

c) Kejadian lain yang bukan merupakan perbuatan, tetapi menimbulkan akibat yang tetap harus dipertanggungjawabkan oleh orang, yang oleh hokum dianggap sebagai penanggungjawabnya.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata terdapat beberapa bentuk tanggungjawab yuridis yaitu :[28]

a) Tanggungjawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) pasal 1365 KUHPerdata, bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.
b) Tanggungjawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian pasal 1366 KUHPerdata, bahwa setiap orang yang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yag disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.
c) Tanggungjawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas pasal 1367 KUHPerdata, bahwa seseorang tidak saja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya. Tanggungjawab mutlak merupakan terjemahan dari strict liability

Prinsip-prinsip tanggungjawab antara lain :[29]

1) Tanggungjawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault)*, merupakan prinsip umum yang berlaku dalam hukum perdata sesuai dengan pasal 1365-1367 KUHPerdata. Pada prinsip ini dijelaskan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggunjawaban secara hukum bila ada unsur kesalahan yang dilakukan. Pada pasal 1365 KUHPerdata mengharuskan dipenuhinya 4 unsur pokok bagi adanya suatu perbuatan melawan hukum, sebagai berikut :
   a) Adanya perbuatan
   b) Adanya unsur kesalahan
   c) Adanya kerugian yang diderita
   d) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.
2) Prinsip praduga selaku bertanggungjawab (*presumption of liability principle*), pada prinsip ini menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggungjawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah, sehingga beban pembuktian ada pada tergugat. Prinsip ini bertentangan dengan prisip *presumption of innocence* karena dasar dari prinsip ini adalah

[28] Munir Fuady, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 3.
[29] Shidarta, 2006, *Hukum Prlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, hlm 72-80.

seorang dianggap bersalah sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya.

3) Prinsip praduga selalu tidak bertanggungjawab (presumption of non liability), prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang terbatas, biasanya dalam hukum pengangkutan.
4) Prinsip tanggungjawab mutlak (*strict liability*) ada 2 yaitu :
   a) Bahwa kesalahan ini bukan merupakan factor yang menentukan tetapi ada perkecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggungjawab misalnya keadaan *force majeure*.
   b) Konsumen (penggugat bila ada kerugian hanya perlu menunjukan hubungan kausalitas antara perbuatan pelaku).

Dalam teori hukum yang sifat umum disebutkan bahwa setiap orang termasuk pemerintah harus mempertanggungjawabkan setiap tindakannya, baik karena kesalahan atau tanpa kesalahan. Dari teori hukum umum munculah tanggung jawab hokum berupa tanggungjawab pidana, tanggung jawab perdata dan tanggungjawab administrasi.

Terori tanggung jawab atau pertanggungjawaban hukum ini digunakan untuk menganalisis rumusan masalah yang kedua, yaitu, bagaimana bentuk tanggung jawab Pemerintah Daerah Dompu bila dalam pelaksanaan proyek pengadaan tanah perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah di desa jala apabila terdapat penyimpangan. Dalam permasalahan ini menuntut jawaban untuk mengetahui bentuk tanggung jawab yang diberikan pemerintah kepada masyarakat yang hak atas tanahnya digunakan dalam proyek pengadaan tanah bagi kepentingan umum.

c. Teori Kesepakatan

Kesepakatan atau konsensus adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain yang mengadakan perjanjian.[30] Kata sepakat dalam perjanjian merupakan pertemuan antara penawaran *(offerte)* dengan penerimaan *(acceptatie).* Penawaran adalah pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian, yang tentunya didalam perjanjian tersebut terkadung essensialia dari perjanjian yang akan dibuat. Menurut Nieuwenhuis penawaran akan kehilangan keabsahannya apabila[31]:

1. Karena ditolak.
2. Karena terlalu banyak waktu telah berlalu. Jika tidak ada penetapan jangka waktu untuk menerima, maka penawaran akan tergantung pada cara bagaimana tawaran itu dibuat. Penawaran secara lisan harus diterima segera. Untuk penawaran tertulis tanpa ketentuan batas waktu yang tertentu, waktu yang wajar yang diperlukan untuk membuat keputusan akan diizinkan.
3. Karena orang yang membuat penawaran mencabutnya. Hal ini tidak bisa terjadi setelah tawaran diterima. Sebuah penawaran dapat dicabut sebelum ia diterima, yaitu, sebelum pernyataan yang berisi penerimaan telah dikirim.

Penerimaan adalah pernyataan kehendak tanpa syarat untuk menerima penawaran tersebut. Kesepakatan harus dinyatakan secara lisan atau tertulis. Dengan tercapainya kesepakatan maka pada saat itu juga perjanjian sudah dilahirkan. Kesepakatan merupakan raison d'etre dari perjanjian. Kesepakatan

[30] Hernawan, Ari. 2011.*Hukum Perjanjian. Materi disampaikan dalam rangka Tentoran Calon Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Gadjah Mada* Yogyakarta, 18 Juli 2011.

[31] Nieuwenhuis J.H., 1985, terjemahan Djasadin Saragih, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Airlangga University Press, Surabaya.

merupakan perwujudan dari asas konsesualisme yang mendasari keabsahan perjanjian.

Dasar keterikatan kontraktual berasal dari pernyataan kehendak, yang dibedakan menjadi dua unsur, yaitu kehendak dan pernyataan. Dalam kondisi normal, perjanjian lahir jika ada kesesuaian antara kehendak dan pernyataan. Menurut Nieuwenhuis dalam kondisi yang nornal tersebut dasar yang primair adalah kehendak. Apabila ada perbedaan antara kehendak dan pernyataan, maka dasar kepercayaan yang ditimbulkan oleh pernyataanlah yang akan menyelesaikan pertentangan tersebut[32].

Kesepakatan harus diberikan atas dasar kehendak bebas tanpa adanya:

1. Paksaan *(dwang)*

   Cacat kehendak ini diatur dalam Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Paksaan adalah keadaan dimana seseorang memberikan persetujuan karena takut pada suatu ancaman terhadap fisik maupun rohani yang menimbulkan ketakutan terhadap kerugian kepentingan hokum seseorang.

2. Kekhilafan/kesesatakajian n *(dwaling)*

   Kekhilafan diatur dalam Pasal 1322 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Subekti, kekhilafan adalah apabila seseorang menghendaki sesuatu dan ia telah mengeluarkan pernyataan yang sesuai

[32] Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian Asas Propososionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta hlm,146

dengan kehendak tersebut, akan tetapi pihak lawan salah atau salah pengertian di dalam menerima pernyataan kehendak tersebut.[33] Kekhilafan yang terjadi atas objek perjanjian mengakibatkan batalnya perjanjian tersebut.

3. Penipuan

   Penipuan diatur dalam ketentuan Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penipuan adalah tindakan sembunyi-sembunyi yang dilakukan salah satu pihak sebelum kontrak dibuat dengan tujuan menyesatkan pihak lawannya dan membujuknya menutup kontrak yang tanpa penipuan tersebut tidak akan dilakukannya. Tindakan tersebut harus merupakan rangkaian kebohongan.[34]

4. Penyalahgunaan keadaan *(misbruik van deomstandigheden)*

   Penyalahgunaan keadaan tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ajaran cacat kehendak ini timbul di dalam yurisprudensi. Penyalahgunaan terjadi apabila salah satu pihak dalam perjanjian berdasarkan keunggulannya dalam segi ekonomis atau status sosial dalam masyarakat melakukan tekanan kepada pihak lain sedemikian rupa sehingga pihak tersebut terpaksa menyetujui perjanjian yang sangat memberatkannya[35].

---

[33] Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Cet. IV, (Jakarta : PT. Intermasa), hl 24

[34] Suharnoko, 2012, *Hukum Perjanjian : Teori dan Analisis Kasus*, Prenada Media Grup (Kencana), Jakarta, hlm 91-92.

[35] Ari Hermawan, *lock it* hlm 117

Kesepakatan merupakan syarat subjektif sahnya perjanjian. Dalam hal syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan *(voidable).* Dapat dibatalkan berarti bahwa perjanjian tetap sah dan berlaku sampai hakim menyatakannya sebagai batal dan selama alasan untuk pembatalan tidak diajukan oleh para pihak kehadapan hakim, perjanjian tetap berlaku dan mengikat. Pembatalan dapat diajukan dalam jangka waktu lima tahun terhitung sejak paksaan berhenti atau kesesatan serta penipuan diketahui oleh pihak yang dirugikan.

2) KONSEP

a. Konsep Kepentingan Umum

Istilah kepentingan umum merupakan suatu konsep yang sifatnya begitu umum dan belum ada penjelasan secara lebih spesifik dan terinci untuk operasionalnya sesuai dengan makna yang terkandung dalam istilah tersebut.[36] Secara sederhana kepentingan umum dapat dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas, namun pengertian ini mempunyai batasan.

Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan hankamnas atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.

[36] A. A. Oka Mahendra, 1996, *Menguak Masalah Hukum Demokrasi Dan Pertanahan*, Cet.1. Pustaka Sinar Harapan,Jakarta, hal. 279.

Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pasal 18, menyatakan bahwa: "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang "

Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria maka kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Jan Gijssel sebagaimana dikutip Gunanegara berpendapat bahwa "kepentingan umum tidak mudah dirumuskan, karena kepentingan umum itu merupakan pengertian yang kabur (*vage begrif*) sehingga tidak mungkin diinstusionalisasikan ke dalam suatu norma hukum, yang apabila dipaksakan akibatnya akan menjadi norma kabur (*vage normen*).[37]

Hal senada pun diungkapkan J.J H. Bruggink yang dikutip Gunanegara yang menyatakan bahwa kepentingan umum sebagai suatu pengertian yang kabur artinya setiap pengertian yang isinya tidak dapat ditetapkan secara tepat, sehingga lingkup Pengadilan Negerinya tidak jelas.[38] Arti kepentingan umum hanya dikenali dengan cara menemukan kriteria-kriteria dari kepentingan umum itu sendiri, dengan memberikan kriteria kepentingan umum yang tepat, maka

[37] Gunanegara, 2008, *Rakyat Dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cet.Pertama, Tata Nusa, Jakarta, hal. 11.

[38] *Ibid.*

kepentingan umum dalam pengadaan tanah tidak lagi berkembang atau dikembangkan sesuai kepentingan Negara semata.

Ditinjau dari segi sosiologis, kepentingan umum adalah adanya keseimbangan antara kepentingan individu, masyarakat, penguasa, dan Negara yang bertujuan untuk memelihara ketertiban dan mencapai keadilan di masyarakat yang luas dalam bidang ideologi, politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, keamanan, pendidikan dan kesehatan

Konsep kepentingan umum tidak pernah dirumuskan dengan memadai dalam hokum positif, hal ini sebagai konsekwensi dari konsep kepentingan umum yang tidak dapat didefinisikan pengertiannya. Kepentingan umum hanya konsep yang dapat ditetapkan kriterianya saja, dan tidak dapat dirumuskan pengertiannya. Kepentingan umum adalah konsep hukum yang kabur, hanya untuk alasan praktis konsep kepentingan umum diterapkan.[39]

Menurut Michael G Kitay, doktrin kepentingan umum dalam berbagai negara diungkapkan dalam dua cara yakni :[40]

1) Pedoman Umum *(General Guide)*

   Dalam hal ini negara hanya menyatakan bahwa pengadaan tanah dibutuhkan untuk kepentingan umum *(public purpose).* Istilah *public purpose* dapat juga berubah, misalnya *public* menjadi *social, general, common atau collective.* Sedangkan kata *purpos*e diganti menjadi *need, necessity, interest, funtion, utility,* atau *use.*

   Negara yang menggunakan pedoman umum ini, biasanya tidak secara eksplisit mencantumkan kegiatan yang termasuk kepentingan umum. Pengadilan yang secara kasuistis menentukan apa yang disebut sebagai kepentingan umum.

---

[39] *Ibid* hlm 75.

[40] Michael G Kitay, 1985, dalam Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 6-8.

2) Ketentuan-ketentuan Daftar
   Daftar ini secara eksplisit mengidentifikasi kepentingan umum itu. Misalnya : sekolah, jalan, bangunan pemerintah. Kepentingan yang tidak tercantum dalam daftar tersebut, tidak bisa dijadikan sebagai dasar pengadaan tanah. Namun demikian kerap kali kedua pendekatan tersebut dikombinasikan dalam rencana pengadaan tanah.[41]
   Hal senada dikemukakan oleh Maria Sumardjono menyatakan bahwa kepentingan umum dapat dijabarkan dalam dua hal yakni :

1) Berupa pedoman umum yang menyebutkan bahwa pengadaan tanah dilakukan berdasarkan alasan kepentingan umum melalui berbagai istilah. Karena berupa pedoman, hal ini dapat mendorong eksekutif secara bebas menyatakan suatu proyek memenuhi persyaratan kepentingan umum.
2) Penjabaran kepentingan umum dalam daftar kegiatan. Dalam praktek kedua cara ini sering ditempuh secara bersamaan.

Selanjutnya Maria SW. Soemardjono menyatakan bahwa konsep kepentingan umum harus memenuhi dua hal yakni pertama peruntukannya, yakni ditunjukan untuk kegiatan apa dan kedua kemanfaatannya, apakah kegiatan tersebut memberikan manfaat bagi masyarakat.

Gunanegara mengidentifikasi ada 6 (enam) syarat kepentingan umum yakni:[42]

1) Dikuasai dan dimiliki oleh negara
   Kepentingan umum dapat dilihat dari perspektif pemilikan, artinya bahwa apapun tindakan negara, apabila untuk dimiliki negara, berarti tindakan itu untuk kepentingan umum. Kepentingan negara dapat diartikan sebagai hak milik bangsa Indonesia yang penguasaan, penggunaan, pemanfaatan serat peruntukannya ditujukan kepada kepentingan bersama bangsa yang diatur dan dikelola oleh negara.
2) Tidak boleh diprivatisasi
   Berkaitan dengan konsep pemilikan dan penguasaan negara adalah untuk kepentingan umum, maka tidak dapat diprivatisasi. Larangan demikian dapat dipahami karena dengan adanya privatisasi telah membatasi public dalam menggunakan benda-benda tersebut. Kepentingan umum

[41] *Ibid* hlm 69.
[42] *Op.Cit.* Gunanegara hlm 80.

mengharuskan semua orang dapat mengakses/ memanfaatkan/ menggunakan secara bebas tanpa batasan.[43]

3) Tidak untuk mencari keuntungan
   Bahwa tugas-tugas umum baik langsung maupun tidak langsung yang ditujukan untuk kepentingan umum diorerientasikan tidak untuk mencari keuntungan.
4) Untuk Kepentingan Lingkungan Hidup
   Gunanegara memberikan rasionalisasi bahwa seluruh *public good* yang dikauasai/ dimiliki negara dapat dimanfaatkan dan dipergunakan tidak hanya untuk rakyat akan tetapi juga untuk seluruh umat manusia. Oleh karenanya *public good* yang merupakan natural resources, perlu dilestarikan. Dengan demikian tindakan negara yang diperuntukan lingkunga hidup adalah termasuk untuk kepentingan umum.
5) Untuk Tempat Ibadah/ Tempat suci lainnya
   Negara membangun tempat ibadah merupakan pelaksanaan amanat Undang-undang Dasar 19945, dimana beribadah merupakan hak setiap warganegara Indonesia. Dengan demikian pembangunan untuk tempat ibadah merupakan pembangunan untuk kepentingan umum.
6) Ditetapkan dengan Undang-undang
   Agar ada legitimasi bahwa suatu kegiatan adalah untuk kepentingan umum adalah ditetapkan dalam undang-undang. Pengaturan untuk kepentingan umum tidak dapat ditetapkan oleh peraturan yang tatarannya lebih rendah dari Undang-undang.[44]

Fungsi dan peran tanah dalam berbagai sektor kehidupan manusia memiliki tiga aspek yang sangat strategis, yaitu aspek ekonomi, politik, dan hukum, dan aspek sosial[45]. Keempat aspek tersebut merupakan isu sentral yang paling terkait sebagai satu kesatuan yang terintegrasi dalam pengambilan proses kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah.[46]

---

[43] *Ibid* hlm 81.

[44] *Ibid* hlm 87.

[45] Wartaya Winangun, 2004, *Tanah Sumber Nilai Hidup, Kanisius*, Yogyakarta, hlm. 21

[46] H. Idham, 2004, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung, hlm. 1.

Di dalam perolehan tanah untuk kepentingan umum, hal yang harus mendapat penegasan dan harus dilaksanakan adalah prinsip-prinsip perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan, yakni[47]:

1) Kepastian atas terselenggaranya proses pembangunan untuk kepentingan umum bukan untuk swasta atau bisnis;
2) Keterbukaan publik dalam proses pembangunan untuk kepentingan umum;
3) Penghormatan hak atas tanah;
4) Keadilan bagi yang menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah bagi kepentingan umum.

b. Konsep Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

1) Definisi Ganti Rugi

Pengertian ganti kerugian menurut ini Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Pengertian ganti rugi dalam undang-undang ini menekankan pada aspek kelayakan dan keadilan bagi pemegang hak atas tanah.

Menurut Maria S.W. Sumardjono ganti rugi yang harus diberikan dalam pengadaan tanah haruslah ganti kerugian yang adil yang berarti bahwa pemberian ganti rugi tidak membuat seseorang menjadi lebih kaya atau lebih miskin dari keadaan semula. [48] Sedangkan yang dimaksud dengan ganti kerugian yang wajar dan layak adalah besarnya ganti kerugian

[47] Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah untuk pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 195.

[48] Maria, S.W. Sumardjono, 2006, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hlm 250.

memadai untuk memperoleh tanah dan/atau bangunan dan tanaman di tempat lain.[49]

Konsep ganti rugi di dalam hukum perdata berbeda dengan konsep ganti rugi dalam peraturan pengadaan tanah. Ganti rugi dalam hukum perdata timbul manakala terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Ganti rugi dalam hukum perdata terdiri dari 3 macam, yaitu biaya, kerugian dan bunga.

R.Subekti mendefinisikan tiga macam ganti rugi *(schadevorgoeding*) sebagai berikut :

a) Biaya *(costen)* Biaya adalah segala pengeluaran yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak.
b) Kerugian *(schaden)* Kerugian adalah kerugian kerusakan barang-barang kepunyaan satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lawan atau wanprestasi.
c) Bunga *(interesten)* Bunga adalah keuntungan bunga yang hilang yang mempunyai kemiripan dengan verlies yang diartikan sebagai kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dihitung oleh kreditur.

Ganti rugi dalam hukum pengadaan tanah tidak diberikan dengan kaitannya terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Ganti rugi dalam hukum pengadaan tanah merupakan suatu kompensasi atas kerugian pemegang hak atas tanah yang kehilangan hak atas tanahnya karena dibebaskan untuk kepentingan umum.

[49] Adrian Sutedi, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta hlm 25.

Ganti rugi harus diberikan kepada setiap orang yang berhak berdasarkan asas *nemo plus yuris*, yaitu pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan maupun benda-benda yang ada dan melekat pada tanah.

Ganti rugi merupakan hak mutlak dari para pemegang hak atas tanah yang melepaskan tanahnya untuk kepentingan umum. tidak ada kewenangan pada negara untuk mengambil tanah tanpa adanya suatu ganti rugi. Indonesia bukan negara yang berideologi komunis yang memungkinkan penyitaan tanah tanpa ganti rugi.

Penyitaan tanah hanya dimungkinkan bagi tanah-tanah hasil kejahatan. Terdapat sejumlah prinsip-prinsip dasar ganti rugi yang harus dijadikan pedoman, antara lain.[50]

a) Harga pasar yang layak
b) Doktrin fasilitas pengganti berupa tanah pengganti
c) Prinsip keadilan

Menurut Schenk sebagaimana dikutip oleh A.P. Parlindungan harga ganti rugi seyogianya adalah harga barang sekiranya, seperti terjadi jual beli biasa atas dasar komersial sehingga pencabutan hak tersebut bukan sebagai suatu ancaman dan pemilik bersedia menerima harga itu[51]

Pemerintah masih memiliki interpretasi yang berbeda terhadap uang ganti rugi dan harga tanah. Ada yang mendefinisikan uang ganti rugi

[50] *Op.cit* Adrian Sutedi hlm 65.

[51] A.P. Parlindungan, 1990, *Pencabutan Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, hlm 52-53.

berbeda dengan harga tanah. Sebab pemerintah yang mengatur dan memberikan hak atas tanah, maka jika sebidang tanah diperlukan kembali oleh pemerintah cukup dibayar dengan uang ganti rugi bukan harga tanah. Jadi besarnya uang ganti rugi dengan sendirinya lebih rendah dari harga tanah. Pemerintah perlu mengubah pola pandangnya terhadap hakikat ganti rugi. Ganti rugi yang dibayarkan sebagai kompensasi pengadaan tanah haruslah mampu mengkompensasi kerugian yang diderita rakyat akibat pelepasan haknya.

Menurut Edi Warman dalam disertasinya yang berjudul Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-Kasus Pertanahan di Sumatera Utara sebagaimana dikutip oleh Bernhard Limbong, terdapat sejumlah asas-asas yang harus diperhatikan dalam pemberian ganti rugi antara lain :[52]

a) Asas Itikad Baik
   Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilandasi adanya itikad baik dalam menentukan besarnya ganti rugi sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.
b) Asas Keseimbangan
   Pemberian ganti rugi harus mendatangkan kesejahteraan bersama. Ganti rugi diberikan sesuai dengan alas hak yang dimiliki oleh pemilik tanah. Pembayaran ganti rugi tidak boleh disamaratakan antara yang sudah mempunyai alas hak dengan yang tidak mempunyai alas hak meskipun terletak di lokasi yang sama.
c) Asas Kepatutan
   Nilai ganti rugi haruslah layak dan patut berdasarkan nilai nyata dari tanah dan/atau segala yang menjadi turunannya. Harga yang didasarkan kepada nilai nyata tidak harus sama dengan harga umum mengingat harga umum dapat saja merupakan harga catut. Sebaliknya, harga atas tanah tersebut juga dapat menjadi harga yang lebih tinggi.

[52] Bernhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, Margaretha Pustaka, Jakarta hlm 182.

d) Asas Kepastian Hukum
Ketentuan mengenai ganti rugi tanah harus diatur dalam undang-undang khusus yang mengaturnya. Undang-undang tersebut harus memuat sanksi sanksi hukumnya, baik yang bersifat penal dan non-penal sehingga yang diambil selalu berpegangan pada kewajaran dan keadilan.
e) Asas kesejahteraan
Asas ini menghendaki perlindungan terhadap pihak yang melepaskan tanah dari sisi ekonomisnya

2) Aspek Ganti Rugi

Menurut Tatit Januar Habibi sebagaimana dikutip oleh Bernhard Limbong, aspek yang harus diperhatikan dalam pembayaran ganti rugi antara lain:[53]

a) Kesebandingan Ukuran untuk kesebandingan antara hak yang hilang dengan penggantinya harus adil menurut hukum dan menurut kebiasaan masyarakat yang berlaku umum.
b) Layak Ganti rugi harus layak jika penggantian dengan hal lain yang tidak memiliki kesamaan dengan hak yang telah hilang.
c) Perhitungan cermat Perhitungan harus cermat, termasuk di dalamnya penggunaan waktu, nilai dan derajat

Menurut Schenk sebagaimana dikutip oleh A.P. Parlindungan, ganti rugi harus meliputi :[54]

a) Setiap kerugian akibat langsung dari pencabutan hak yang harus diganti sepenuhnya;
b) Kerugian disebabkan sisa yang tidak dicabut haknya menjadi berkurang nilainya;
c) Kerugian karena tidak dapat mempergunakan benda tersebut, atau karena kehilangan penghasilan;
d) Kerugian karena harus mencari tempat usaha lain sebagai penggantian.

Walaupun luas lingkup ganti rugi yang dikemukakan oleh Schenk diperuntukan bagi pencabutan hak, luas lingkup yang demikian juga dapat

[53] *Ibid.*
[54] *Op.cit* A.P. Parlindungan hlm 50.

diberlakukan dalam pengadaan tanah. Schenk mengemukakan lebih lanjut bahwa orang yang dicabut haknya harus dalam situasi finansiil yang sama sebelum haknya dicabut, dan tidak di bawah dari sebenarnya sehingga dia mendapat kerugian.[55]

G. METODE PENELITIAN

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan dalam menulis tesis ini adalah penelitian yuridis empiris, dimana penelitian ini memberikan gambaran penelitian yang diperoleh langsung secara lengkap, dan sistematis tentang eksistensi dan fungsi hukum dalam masyarakat dari objek penelitian yang sudah ditentukan yaitu yang berhubungan atau yang berkaitan dengan pelaksanaan ganti rugi dan bentuk tanggung jawab Pemerintah Daerah Dompu dalam proyek pengadaan tanah pemukiman warga Desa Jala Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu.

Sesuai dengan jenis penelitian yang bersifat yuridis empiris maka pendekatan yang digunakan adalah yuridis sosiologis, guna mengkaji tanggungjawab Pemerintah kabupaten Dompu dalam hal terjadi permasalahan yang disebabkan oleh program pemerintah pengadaan tanah untuk kepentingan umum tepatnya pengadaan tanah untuk pemukiman warga di Desa Jala kecamatan Hu'u kabupaten Dompu. Kemudian digunakan juga untuk mengkaji pelaksanaan ganti rugi dilakukan oleh Pemerintah Daerah Dompu dalam melaksanakan proyek tersebut.

---

[55] *Ibid* hllm 52 .

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Dompu Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan spesifikasi tempatnya adalah Desa Jala Kecamatan Hu'u. Alasan kenapa memilih tempat penelitian ini, karena kasus yang telah penulis teliti dalam penulisan tesis ini terjadi di daerah tersebut.

Adapun kasus yang terjadi adalah pemerintah Daerah Dompu memiliki program pengadaan tanah untuk pemukiman warga Desa Jala. Pada pelaksaan program atau proyek tersebut pemerintah Daerah Dompu tidak mengikuti prosedur yang dimanatkan oleh Undang-undang pengadaan tanah, dimana masyarakat pemegang hak atas tanah tidak di ikut sertakan dalam musyawarah penentuan ganti rugi. Dan hal yang lebih merugikan masyarakat adalah, pemerintah sampai dengan tahun 2017 belum memberikan ganti rugi kepada masyarakat Desa Jala yang diambil hak atas tanahnya. Padahal proyek pengadaan tanah tersebut berlangsung sejak tahun 2012. Berangkat dari kasus inilah yang menjadi alasan mengapa penulis memilih lokasi penelitian di Daerah Kabupaten Dompu

3. Jenis dan Sumber Data

Data yang penulis gunakan dalam analisis, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer ialah data yang diperoleh secara langsung dengan menggunakan sarana wawancara, sedangkan data sekunder ialah data yang diperoleh dari studi kepustakaan, dokumen-dokumen, hasil penelitian dan data statistik atau dengan kata lain data yang diperoleh secara tidak langsung.

a. Data Primer

Data primer yang dimaksud oleh penulis dalam penulisan tesis ini adalah informasi dan keterangan-keterangan yang diperoleh langsung melalui sarana wawancara kepada : (1). Pemerintah Daerah Kabupaten Dompu yang terlibat dalam panitia pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala, (2). Pemilik hak atas tanah yang di ambil oleh pemerintah dalam rangka diadakannya proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala.

b. Data Sekunder

Adapun data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan dan studi dokumentasi terhadap peraturan perundang-undangan. Adapun Peraturan Perundang-undangan yang menjadi data sekunder dalam tesis ini adalah seagai berikut :

1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280
2) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
3) Peraturan Menteri dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2012 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

4) Peraturan Daerah Kabupaten Dompu Nomor 06 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah

4. Teknik Pengumpulan Data

Cara pangambilan data primer dan data sekunder dalam penelitian ini melalui teknik-teknik sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer diperoleh dari proses wawancara yang bersifat terbuka, dialogis dan sistematik dengan responden yang terdiri dari Masyarakat Desa Jala, yaitu pemegang hak atas tanah yang digunakan dalam proyek pemukiman warga desa Jala, dan Pemerintah kabupaten Dompu yang mengetahui seluruh proses dalam pelaksanaan pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala. Kemudian pertanyaan-pertayaan yang akan disuguhkan kepada responden ialah fokus pada permasalahan yang tengah dikaji oleh penulis, guna memperoleh data primer yang faktual.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara menelusuri literautur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yaitu terkait dengan pelaksanaan ganti kerugian dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan juga menelusuri dan mempelajari buku, tesis dan karya ilmiah lain yang relevan untuk digunakan dalam penulisan tesis ini.

5. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi merupakan keseluruhan unit atau manusia atau dapat juga berbentuk gejala dan peristiwa yang mempunyai ciri-ciri yang sama.[56] Populasi dalam penelitian ini adalah semua yang berkaitan dengan pelaksanaan ganti kerugian dalam proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala yakni:

1) Pemerintah Daerah Kabupaten Dompu;
2) Kanwil Pertanahan Kabupaten Dompu ; dan
3) Pemegang hak atas tanah yang digunakan dalam proyek pengadaan tanah pemukiman warga Desa Jala, yang nama-namanya sebagai berikut:

a) H. M. Yunus	k) Mustamin	u) M.Sidik
b) M. Hasan	l) Jamaludin	
c) Tasrin	m) Darwis	
d) Supardin	n) Abdul Rajak	
e) Firman	o) Nurmi	
f) Jakaria	p) Muhtar	
g) Ismail	q) Usman	
h) Muhidin	r) Mariati	
i) Hamid	s) Amri	
j) Abdullah	t) Sarina	

[56] Amirudin dan Zainal Asikin,2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum,* Raja Gravindo Persada, Jakarta, hlm 95.

b. Sampel

Sampel ialah sebagian dari jumlah atau karakteristik yang dimiliki oleh populasi yang peneliti telah sebutkan diatas yang kemudian dijadikan subjek dalam penelitian ini. Tujuannya adalah untuk memilih responden yang dapat memberikan keterangan yang berkaitan dengan objek penelitian sehingga diperoleh data yang faktual.[57] Teknik penarikan sampel yang digunakan ialah *Purposive Sampling* dimana dalam penarikannya harus menetapkan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi sehingga dapat mewakili populasi lain.

Adapun sampel yang peneliti ambil dalam hal ini adalah :

1) Kepala Daerah / Bupati Dompu Bapak H. Bambang M.Yasin
2) Sekertaris Daerah Kabupaten Dompu Bapak H. Agus Bukhari, SH.,MSi
3) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu Bapak. Wargasih SH.,MH
4) Kepala Bagian Sengketa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu Bapak. Agus Salim
5) Pegawai Negeri Sipil yang berdinas sebagai Camat Hu'u Bapak M.Yasin Har, S.Sos.,MM
6) Kepala Desa Jala Bapak Abdul Sikin S.Sos
7) 15 Orang Pemegang hak atas tanah yang digunakan dalam proyek pengadaan tanah pemukiman warga Desa Jala, yang nama-namanya sebagai berikut:
   a) H. M. Yunus f) Jakaria k) Mustamin

[57] Ronny Hanitjio, 1988, *Metodologi Hukum dan Juri Metri*, Ghalia, Jakarta, hlm 5.

b) M. Hasan	g) Ismail	l) Jamaludin
c) Tasrin	h) Muhidin	m) Darwis
d) Supardin	i) Hamid	n) Abdul Rajak
e) Firman	j) Abdullah	o) Nurmi

6. Teknik Analisis Data

Metode analisis yang penulis gunakan ialah analisis deskriptif kualitatif yang merupakan teknik untuk menyusun secara sistematis data yang sudah diperoleh melalui sarana wawancara atau data lainya yang diperoleh dilapangan, setelah dilakukan penyususnan data secara sistematis tersebut maka dilanjutkan dengan analisis data yang dikaitkan dengan teori hukum dan pertauran perundang-undangan yang berkaitan guna mencapai kejelasan permasalahan yang tengah dibahas dan pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan dan saran.

H. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan dalam tesis ini disajikan secara ilmiah yang terdiri dari enam bab yaitu bab I sampai bab VI, dan pada tiap-tiap bab terdiri dari sub bab. Untuk mengetahui rincian dari tiap-tiap bab tersebut adalah sebagai berikut :

1. BAB I : PENDAHULUAN

Bagian ini merupakan uraian awal yang terdiri dari latar belakang, latar belakang berisi uraian-uraian masalah atau isu hukum yang diangkat yang mendasari untuk dilakukannya penelitian dan penulisan. Isu hukum yang diangkat dalam penulisan tesis ini adalah kasus nyata yang terjadi di masyarakat desa Jala kecamatan Hu’u kabupaten Dompu Provinsi Nusa Tenggara Barat.

Kronologi singkat dari kasus tersebut adalah dimana pemerintah Daerah Dompu memiliki program pengadaan tanah pemukiman warga yang dilaksanakan di Desa Jala kecamatan Hu'u. pada pelaksaan program atau proyek tersebut Pemerintah Daerah Dompu tidak mengikuti prosedur yang dimanatkan oleh undang-undang pengadaan tanah, dimana masyarakat pemegang hak atas tanah tidak di ikut sertakan dalam musyawarah penentuan ganti rugi. Dan yang lebih merugikan masyarakat adalah, pemerintah sampai dengan tahun 2017 belum memberikan ganti rugi kepada masyarakat desa jala yang diambil haknya. Padahal proyek pengadaan tanah pemukiman tersebut berlangsung sejak tahun 2012.

Sesuai urutan maka setelah uraian latar belakang di ikuti oleh rumusan masalah yang sifatnya merumuskan masalah yang diuraikan secara luas menjadi sempit dalam bentuk pertanyaan, kemudian ada tujuan penelitian, manfaat penelitian, manfaat dan kegunaan penelitian yang menjadi acuan dalam melakukan penulisan tesis dan ada orisinalitas yang menunjukan kebaruan penelitian penulis atau yang membedakan dengan penelitian orang lain, kerangka teoritik yang dijadikan pisau analisis. Serta sistematika penulisan penelitian yang menguraikan bab-bab yang telah dimuat atau disajikan dalam tesis ini.

2. BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini penulis telah menguraikan secara komprehensif kajian-kajian yang berhubungan dengan pelaksanaan ganti rugi dan tanggungjawab Pemerintah Daerah Dompu dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum antara lain adalah: (a) Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan

Umum, (b) Tinjauan Tentang Musyawarah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Asas-asas Pengadaan Tanah

3. **BAB III : PENYEBAB TERJADINYA PENYIMPANGAN PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN OLEH PEMERINTAH DAERAH DOMPU DALAM PELAKSANAAN PROYEK PENGADAAN TANAH PEMUKIMAN WARGA DESA JALA**

Dalam bab ini penulis telah menguraikan gambaran lokasi penelitian dan jawaban atau pembahasan atas pertanyaan rumusan masalah nomor satu yang telah penulis analisis menggunakan teori yang telah penulis uraikan pada bab satu. adapun hasil uraian pembahasan tersebut ialah Penyebab Terjadinya Penyimpangan Pelaksanaan Ganti Kerugian Oleh Pemerintah Daerah Dompu Dalam Pelaksanaan Proyek Pengadaan Tanah Pemkiman Warga Desa Jala. Dalam sub bab ini penulis menguraikan hasil analisis penulis terkait dengan faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya penyimpangan. yang menjadi penyebab terjadinya penyimpangan pelaksanaan ganti kerugian. Adapun penyebabnya ialah dikarenakan tidak dilaksanakannya sosialisasi dan musyawarah yang merupakan wadah untuk mempertemukan kehendak antara Pemerintah dan Masyarakat yang berkenaan dengan penggunaan objek hak atas tanah dan besaran biaya ganti kerugian dalam Proyek Pemukiman Warga Desa Jala. Tidak dilaksanakannya musyawarah berdampak pada tidak tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Hal ini berarti tidak ada hubungan perdata yang lahir karena perjanjian antara kedua belah pihak, sebab tiada perjanjian tanpa kata sepakat, oleh karena itu, dalam hal tidak

dilaksanakannya musyawarah antara para pihak tidak dapat dinyatakan telah terjadi perjanjian.

4. **BAB IV BENTUK TANGGUNG JAWAB PERDATA PEMERINTAH DAERAH DOMPU BILA DALAM PELAKSANAAN PROYEK PENGADAAN TANAH PEMUKIMAN WARGA DESA JALA TERDAPAT PENYIMPANGAN.**

   Dalam menguraikan jawaban yang berkenaan dengan bentuk tanggung jawab atas penyimpangan yang telah penulis analaisis menggunakan teori pertanggungjawaban perdata. Maka penulis menguraikannya secara bertahap dengan mengungkap terlebih dahulu kerugian yang dialami baru kemudian dianalisis bagaimana bentuk tanggung jawabnya atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Pemerintah. Pemerintah dalam rangka menyelesaikan perselisihannya dengan masyarakat Desa Jala yang hak atas tanahnya digunakan maka harus melakukan musyawarah penetapan ganti kerugian dan Karena penyimpangan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Dompu memenuhi unsur perbuatan melawan hukum maka Pemerintah berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian secara materil maupun immaterial yang dialami oleh pemegang hak atas tanah sebagai bentuk dari pertanggung jawaban perdata. Dan masyarakat pemegang hak atas tanah dapat menuntut ganti kerugian kepada pihak Pemerintah.

5. **BAB V PELAKSANAAN GANTI RUGI DAN TANGGUNG JAWAB PEMERINTAH DAERAH DOMPU YANG SEHARUSNYA DALAM PROYEK PENGADAAN TANAH PEMUKIMAN WARGA DESA JALA.**

Idealnya pelaksanaan ganti kerugian harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sebab dalam Undang-undang tersebut sangat mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokrasi dan Keadilan. Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengharuskan untuk dilaksanakannya tahapan-tahapan Penilaian

6. BAB VI : PENUTUP

Pada bab VI ini, telah penulis uraikan kesimpulan-kesimpulan yang ditarik dari hasil penelitian dan pembahasan serta berisiskan saran-saran dari peneliti. Adapun kesimpulan yang penulis tuangkan dalam tesis ini ialah yang pertama penyebab terjadinya penyimpangan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Dompu dikarenakan tidak dilaksanakannya musyawarah dan pada akhirnya tidak tercapainya suatu kesepakatan, yang kedua Pemerintah harus memberikan tanggung jawabnya kepada masyarakat pemegang hak atas tanah karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dan yang ketiga ialah pelaksanaan pemberian ganti kerugian harus melalui mekanisme yang diamanatkan oleh Undang-undang guna tercapainnya keadilan, kemanfaatan dan kepastian Hukum.

Saran yang telah penulis tawarkan ialah Bagi Pemerintah dan masyarakat, terlebih dahulu penulis akan menguraiakan saran yang diperuntukan bagi Pemerintah yakni: yang pertama Pemerintah harus membangun komunikasi dengan masyarakat untuk membicarakan kembali permasalahan tanah yang digunakan dalam proyek pemukiman desa Jala, yang kedua Pemerintah wajib memberikan

Ganti kerugian baik secara materiel maupun immateriel sebagai bentuk tanggung jawab atas perbuatan melawan hukumnya dan yang ketiga ialah diharapkan dalam pengadaan tanah dimasa yang akan datang dapat mengikuti keharusan-keharusan yang diamanatkan oleh Undang-undang. Disampin saran yang diperuntukan bagi Pemerintah penulis juga menyarankan beberapa hal untuk masyarakat yakni: yang pertama Menggabungkan diri dalam satu kelompok sebagai bentuk kesatuan dari kepentingan yang sama dalam rangka untuk melakukan proses mediasi atau re negosiasi dengan Pemerintah, yang kedua Apabila proses tidak membuahkan hasil, maka harus segera mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Dompu.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum

Pembangunan merupakan kegiatan yang mutlak memerlukan tanah, karena hal itulah pemeriintah melaksanakan pengadaan tanah guna mengupayakan dan mengusahakan tanah untuk kepentingan pembangunan. hal ini telah dinyatakan juga Muhammad Bakri bahwa pembangunan fisik mutlak memerlukan tanah. tanah yang diperlukan dapat berupa tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara atau tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak oleh suatu subjek hukum.[58]

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Yang kemudian pada Ketentuan Pasal 1 angka 2 mendefinisikan pengadaan tanah sebagai berikut:

" Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak"[59]

Beberapa pendapat para sarjana mengenai pengadaan tanah dikutip sebagai perbandingan, antara lain:

---

[58] *Loc.cit* Muhammad Bakri hlm 166.

[59] Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

1. Boedi Harsono

   Perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah utnuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukannya.[60]

2. Gunanegara

   Proses pelepasan hak atas kepemilikan orang atas tanah dan/atau bendabenda yang ada di atasnya yang dilakukan secara sukarela untuk kepentingan umum[61]

Berdasarkan definisi-definisi di atas, pengadaan tanah terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut:

a. Perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara
b. Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum
c. Perbuatan hukum didasarkan pada musyawarah dan kesukarelaan
d. Disertai ganti rugi yang adil dan layak

Berdasarkan uraian unsur pengadaan tanah tersebut, pengadaan tanah dilakukan dengan cara pelepasan hak atas tanah. Selain berdasarkan pelepasan hak, perolehan tanah untuk kepentingan umum juga dapat ditempuh melalui dengan cara lainnya Boedi Harsono mengemukakan 4 cara memperoleh tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum, yaitu :[62]

---

[60] Boedi Harsono, 1991,*Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan Kesepuluh, Penerbit Djambatan, Jakarta hlm 7.

[61] Gunanegara, 2008, *Rakyat dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Tata Nusa*, Jakarta, hlm 2-3.

[62] *Op.cit* Boedi Harsono hal 2.

a. acara permohonan hak baru atas tanah;
b. acara jual-beli tanah;
c. pembebasan hak atas tanah yang wajib diikuti dengan permohonan hak baru;
d. pencabutan hak atas tanah yang wajib diikuti dengan permohonan hak baru.

Boedi Harsono menjelaskan lebih lanjut bahwa cara yang harus ditempuh tergantung pada:[63]

a. status hukum tanah yang diperlukan
b. status subjek instansi yang memerlukan tanah
c. peruntukan tanah yang diperlukan
d. kesediaan pemegang hak atas tanah untuk menyerahkannya kepada instansi yang memerlukan

Acara permohonan hak atas tanah ditempuh jika tanah yang diperlukan berstatus tanah negara. Acara jual-beli, sewa-menyewa dan instrumen privat lainnya digunakan jika instansi pemerintah atau badan hukum yang memerlukan tanah memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah. Acara pengadaan tanah ditempuh jika instansi pemerintah atau badan hokum yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah. Dengan dilakukannya pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah, tanah akan berstatus tanah negara yang dapat dimohonkan hak atas tanah yang baru oleh instansi yang memerlukan.

Pelepasan hak ini harus dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dan disertai dengan ganti rugi. Acara pencabutan hak ditempuh hanya jika musyawarah dalam penyerahan hak atas tanah dan ganti rugi tidak berhasil dicapai, sementara tanah

[63] Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, hlm 15.

yang bersangkutan diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum tidak dapat dialihkan ke lokasi lain.

Sementara itu, Gunanegara mengemukakan 3 cara perolehan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum sebagai berikut :[64]

Perolehan tanah melalui jual beli dikategorikan sebagai instrumen hokum privat dikarenakan pemerintah bertindak dalam kedudukannya sebagai badan hukum perdata. Pemerintah tidak mempergunakan kekuasaannya dalam perbuatan hukum tersebut. Sedangkan pengadaan tanah dikategorikan sebagai instrumen hukum campuran karena mengandung unsur privat sekaligus publik. Sedangkan di dalam pencabutan hak, pemerintah mempergunakan kewenangan publiknya untuk menyelenggarakan kepentingan umum.

Berdasarkan pendapat Boedi Harsono dan Gunanegara tersebut pengadaan tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 sampai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 merupakan instrumen hukum campuran untuk memperoleh tanah berdasarkan cara pelepasan hak atas tanah. Pengadaan tanah melalui cara pelepasan hak ditempuh apabila musyawarah untuk memperoleh kesepakatan mengenai ganti ruginya tercapai. Sedangkan menurut Gunenegara pengadaan tanah digolongkan sebagai instrumen hukum campuran (*gemeenschapelijkrecht*) karena negara bertindak dalam lingkup hukum keperdataan sekaligus juga menggunakan kekuasaannya.[65]

---

[64] *Op.cit* Guna Gunawan hal 2.

[65] *Ibid* hlm 151.

Pengadaan tanah mengandung sifat privat dan publik. Aspek hukum campurannya tampak dalam pelepasan hak berdasarkan kesepakatan dan pemberian ganti rugi. Pemberian ganti rugi dalam hukum pengadaan tanah terdapat pengaruh hukum public yaitu intervensi negara. Pemberian ganti rugi ditetapkan dalam suatu surat keputusan Panitia Pengadaan Tanah. Di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pemberian ganti rugi ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

B. Tinjauan Umum Tentang Musyawarah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Kegiatan pengadaan tanah harus didasarkan kepada prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah dalam rangka mewujudkan keseimbangan kepentingan umum dengan kepentingan individu. Prinsip tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut menjadi asas kesepakatan dalam ketentuan Pasal 2 huruf f Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagai berikut:

Kesepakatan Yang dimaksud dengan "asas kesepakatan" adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.[66]

> Maria S.W. Sumardjono juga mengemukakan bahwa seluruh kegiatan pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah. Kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti rugi telah diserahkan.[67]

---

[66] Pasal 2 huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

[67] Maria SW Soemardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hlm 282.

Prinsip penghormatan khususnya asas kesepakatan diejawantahkan dalam bentuk musyawarah. Musyawarah untuk mencapai mufakat merupakan pengamalan dari sila keempat Pancasila untuk mewujudkan demokrasi dalam kehidupan berbangsa, bernegara dan bermasyarakat. Musyawarah harus dilandasi dengan kesetaraan kedudukan para pihak. Di dalam musyawarah tidak boleh ada paksaan, tipuan, kekhilafan maupun penyalahgunaan keadaan. Secara materil syarat sahnya musyawarah tunduk ke dalam syarat sahnya hukum perjanjian dalam hukum perdata.[68]

Proses musyawarah sama dengan proses negosiasi dalam suatu perjanjian di mana para pihak berusaha mempertemukan keinginan masing-masing untuk mencapai *win-win solution*.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur bahwa pelaksanaan musyawarah dilaksanakan dalam dua tahap. Tahap pertama adalah konsultasi publik yang diatur dalam ketentuan Pasal 19 sampai dengan Pasal 21. Konsultasi publik dilakukan untuk memperoleh kesepakatan lokasi rencana pembangunan. Pelaksanaannya dibatasi dalam jangka waktu 90 hari. Tahap kedua adalah musyawarah penetapan ganti rugi yang diatur dalam ketentuan Pasal 37 sampai dengan Pasal 39. Musyawarah tersebut dilaksanakan antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan pihak yang berhak paling lama 30 hari sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada BPN.

[68] *Op.cit* Boedi Harsono hlm 8.

C. Asas-Asas Pengadaan Tanah

Asas-asas pengadaan tanah adalah serangkaian kaedah fundamental yang menfundamentir peraturan perundang-undangan terkait pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Secara konseptual, Pasal 1 angka 11 jo Pasal 44 UU no 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Perundang-undangan menyebutkan, Undang-Undang lahir merupakan pengesahan dari Rancangan Undang-Undang, Rancangan Undang-Undang lahir dari Naskah Akademik dan Naskah Akademik lahir dari Hasil Penelitian serta tidak ada penelitian tanpa kesenjangan. Dasar-dasar konseptual yang tertuang dalam naskah akademi hasil penelitian adalah argumentasi filosofis, yuridis dan sosiologis. Serangkaian kaedah-kaedah normatif yang melatarbelakangi argumentasi tersebut, dinamakan asas-asas pangadaan tanah.

Berdasarkan Pasal 2 UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dilaksanakan berdasarkan asas:

a. Kemanusiaann;
b. Keadilan;
c. Kemanfaatan;
d. Kepastian;
e. Keterbukaan;
f. Kesepakatan;
g. Keikutsertaan;
h. Kesejahteraan;
i. Keberlanjutan; dan
j. Keselarasan.

Menurut Maria Sumardjono, dalam kegiatan pengadaan tanah tersangkut kepentingan dua pihak yakni instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Karena tanah sebagai kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan hak ekomomi, sosial dan

budaya maka pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya "pemaksaan kehendak" satu pihak terhadap pihak lain Disamping itu, mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan, maka harus dijamin bahwa kesejahteraan sosial ekonomimya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan oleh pihak lain, oleh karena itu Pengadaan tanah harus dilakukan sesuai dengan asas-asas berikut[69]:

a. Asas Kemanusiaan.
   Asas Kemanusia, adalah Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta menghormati terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
b. Asas Kesepakatan
   asas Kesepakatan yakni bahwa seluruh kegiatan Pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah. Kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti kerugian telah diserahkan.
c. Asas Kemanfaatan
   Asas Kemanfaatan, Pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas. Manfaat dari hasil kegiatan pembangunan itu harus dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai keseluruhan.
d. Asas Keadilan
   Asas Keadilan, kepada masyarakat yang terkena dampak diberikan ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun nonfisik.
e. Asas Kepastian
   Asas Kepastian, Pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur oleh peraturan perundang undangan, sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.
f. Asas Keterbukaan
   Asas Keterbukaan, dalam proses Pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti (bila ada), dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatannya.

[69] Maria SW Soemardjono, *Op cit* hlm 282.

g. Asas keikut sertaan/ partisipasi
   Asas Keikutsertaan/Partisipasi, peran serta seluruh pemangku kepentingan stakeholder dalam setiap tahap Pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.
h. Asas Kesetaraan.
   Asas kesetaraan ini dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam proses pengadaan tanah. Minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi. Dampak negative pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.
i. Asas Kesejahteraan
   Asas kesejahteraan adalah bahwa Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat nilai tambahan bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
j. Asas Keberlanjutan.
   Asas keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

D. Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah

1. Perencanaan

a. Instansi yang memerlukan tanah wajib membuat perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah dan paling sedikit memuat :
   1) Maksud dan tujuan perencanaan pembangunan
   2) Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan daerah
   3) Letak tanah

4) Luas tanah yag dibutuhkan
5) Gambaran umum status tanah
6) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah
7) Perkiraan jangka waktu pembangunan
8) Perkiraan nilai tanah dan
9) Rencana penganggaran

b. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah disusun Berdasarkan studi kelayakan yang mencakup:
   1) Survei social ekonomi
   2) Kelayakan lokaasi
   3) Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat
   4) Perkiraan nilai tanah
   5) Dampak lingkungan dan dampak social yang mungkin timbul
   6) Studi lain yang dibutuhkan
c. Penyusunan dokumen perencanaan sebagaimana tersebut diatas dilakukan bersama instansi terkait serta dapat dibantu oleh tenaga professional
d. Setelah dokumen perencanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud diatas disusun secara lengkap, selanjutnya disampaikan kepada gubernur untuk dilaksanakan persiapan pengadaan tanah oleh Pemeriantah Daerah Dompu atau gubernur mendelegasikan kewenangan pelaksanaan tahapan persiapan pengadaan tanah kepada Bupati atau walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis sumberdaya manusia dan sebagainya

e. Untuk dokumen perencanaan pengadaan tanah diatas satu hektar yang pelaksanaannya pada tahun anggaran.

2. Persiapan

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi kabupaten/kota berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud diatas melaksanakan tahapan-tahapan persiapann pelaksanaan pengadaaan tanah sebagai berikut:

a. Membentuk tim persiapan pengadaan tanah
b. Pemberitahuan rencana pembangunan
c. Pendataan awal rencana lokasi pembangunan
d. Konsultasi public rencana pembangunan
e. Penetapan lokasi pembangunan
f. Pengumuman penetapan lokasi

3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

a. Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada kakanwil badan pertanahan nasional kabupaten Dompu sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah.
b. Kepala kanwil BPN NTB Dapat menugaskan kepala BPN Kabupaten/kota sebagai ketua pelaksanaa pengadaan tanah

4. Penyerahan Hasil

a. Ketua pelaksana pengadaan tanah menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah disertai data pengadaan tanah yang dilakukan dengan berita acara

b. Berita acara tersebut dipergunakan oleh instansi yang memrlukan tanah untuk pendaftaran/ pensertifikatan paling lambat 30 hari kerja sejak penyerahan hasil pengadaan tanah

c. Instansi yang memerlukan tanah dapat memulai pembangunan setelah penyerahan hasil pengadaan tanah oleh ketua pelaksana pengadaan tanah

BAB III

PENYEBAB TERJADI PENYIMPANGAN PELAKSANAAN GANTI RUGI OLEH PEMERINTAH DAERAH DOMPU DALAM PELAKSANAAN PROYEK PENGADAAN TANAH PEMUKIMAN WARGA DESA JALA

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Orbitasi/ Jarak Tempuh Menuju Lokasi Penelitian

Desa Jala merupakan salah satu desa yang terletak di kecamatan Hu'u, kabupaten Dompu, provinsi Nusa Tenggara Barat. Masyarakat Dompu pada umumnya menjuluki desa Jala sebagai desa yang kaya dengan hasil alamnya. Warga desa Jala memanfaatkan sumber daya alam tersebut dengan sangat baik, terbukti dengan semangat warga mencari nafkah dengan bercocok tanam dan mencari ikan di laut .

Desa jala memiliki suhu yang sangat panas hal ini dikarenakan letak desa tersebut berada di pinggir pantai. Desa Jala sangat jauh dari pusat kota, dimana jarak dari kota menuju desa Jala kurang lebih 50 km, dengan jarak tempuh kurang lebih dua jam. Sebagaimana yang dikatakan oleh Bapak M.Ikra bahwa:

> Letak Desa Jala ini memang sangat jauh dari kota namun waktu dua jam tersebut tidak akan terasa karena memang pemandangan di sepanjang jalan sangat bagus. Berdasarkan rencana Pemerintah bahwa kecamatan Hu'u ini akan dijadikan tempat wisata yang sasarannya pengunjung lokal maupun internasional mengingat pantai dan pemandangan yang berada di wilayah kecamatan Hu'u sangat indah [70]

[70] Hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Ikra, Sekertaris Desa Jala, yang beralamat dii desa Jala, Kecamatan Huu, Kabupaten Dompu pada tanggal 15 maret 2017.

Menurut Pengamatan Penulis bahwa apa yang dikatan oleh Bapak M.Sikin benar adanya dimana jarak tempuh menuju desa Jala cukup jauh namun untuk menuju Desa tidaklah sulit karena akses jalan yang begitu bagus dan selama perjalanan pengunjung desa akan disuguhkan pemandangan-pemandangan indah.

Sarana transportasi umum yang dapat dipergunakan untuk mobilitas masyarakat berupa bemo atau minibus, benhur (kendaraan berkuda sejenis andong atau cidomo) serta ojek.[71] Sedangkan bis digunakan untuk angkutan antar kota antar kabupaten dalam propinsi bahkan sampai keluar wilayah Nusa Tenggara Barat.

Gambar 1.
Kondisi Jalan Menuju Desa Jala

[71] Hasil wawancara dengan Ibu Eka Rahmawati, yang bekerja sebagai staf di Kantor Desa Jala dan beralamat di Dusun Salama Desa Jala Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu Pada Tanggal 20 Maret 2017.

2. Topografi Lokasi Penelitian

Gambar 2.
Peta Lokasi Penelitian

Topografi suatu wilayah dapat ditunjukan berdasar pada ketinggian dari permukaan laut dan kemiringan lerengnya. Sebelum penulis menguraikan secara eksplisit kondisi topografi dari desa Jala, maka sebelumnya penulis akan menguraikan terlebih dahulu kondisi topografi dari kabupaten Dompu. Topografi di kabupaten ini berfariasi. Dimana ada yang memiliki ketinggian 0 m hingga 500m. dengan ketinggian yang berfariasi, maka bentuk lahan yang terbentuk mulai dari daerah dataran hingga perbukitan.

Klasifikasi lereng di kabupaten Dompu bervariasi dari lereng datar, landai, curam, dan sangat curam. Luas daerah berdasarkan klasifikasi kemiringan lereng terlihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 2
Luas wilayah berdasarkan kemiringan lereng di kabupaten Dompu

No	Kecamatan	Klasifikasi Lereng				Jumlah (Ha)
		0-2 % (Datar)	2-15 % (Landai)	15-40% (Curam)	40% (sangat curam)	
1	Hu'u	2.822	4.695	6.416	1.717	15.650
2	Dompu	3.932	2.690	8.275	5.792	20.689
3	Woja	5.723	3.915	12.046	8.432	30.116
4	Kempo	3.450	8.434	6.133	6.150	19.167
5	Pekat	15.753	38.507	28.005	5.252	87.517
6	Kilo	3.995	470	13.865	5.170	23.500
7	Manggelewa	3.176	7.764	5.647	1.059	17.646
8	Pajo	3.316	4.754	7.409	5.170	18.170

Sumber : Katalog Wilayah Kabupaten Dompu Tahun 2016

Tabel diatas menunjukan luas daerah berdasarkan klasifikasi kemiringan lereng, untuk kemiringan lereng dari lokasi penelitian itu sendiri berada di kecamatan Hu'u pada kolom nomor satu. Desa Jala berada didaerah pesisir pantai ngampa yang terletak disebelah timur kota Dompu yang dalam hal ini termasuk dalam wilayah kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu. Desa ini berbatasan dengan beberapa desa yaitu:[72]

a. Sebelah Barat : Desa Rasa Bou
b. Sebelah Selatan : Pantai Ngampa
c. Sebelah Utara : Desa Wawo Roi
d. Sebelah Timur : Desa Cempi Jaya

[72] Hasil wawancara dengan Bapak. Firdaus, SH selaku Pegawai Kantor Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu, yang beralamat di Desa Rasa Bou Rt.002. Rw 004, Pada Tanggal 16 Maret 2017.

Desa Jala memiliki iklim yang panas, hal ini disebabkan oleh letak desanya yang berada di pinggir pantai. Iklim yang panas bukanlah suatu permasalahan bagi warga desa sebab sebagian besar dari warga desa memiliki profesi nelayan.

Berdasarkan ungkapan dari Bapak Ismail bahwa:

> Cuaca panas di kampung kami justru membawa berkah bagi kami. Kalau tidak panas kami tidak bisa turun ke laut untuk mencari ikan. Dan hasil yang kami dapat dari laut akan dikeringkan, sehingga matahari sangat penting bagi kehidupan kami yang tinggal dan hidup di Desa Jala. tetapi kami juga tidak membeci datangnya hujan karena kami selain mencari makan dengan mencari ikan, kami juga mencari nafkah dengan ber cocok tanam. Jadi kami semua sangat mencintai iklim di kampung kami.[73]

Berdasarkan hal tersebut berarti bahwa cuaca panas adalah surga bagi warga desa Jala.

3. Penduduk di Lokasi Penelitian

Penduduk di desa Jala Kecamatan Hu'u, berdasarkankan hasil wawancara dan angka yang ditampilkan oleh katalog kecamatan Hu'u pada tahun 2016, yang dikeluarkan oleh Badan Pusat Statistik Kabupaten Dompu, sebesar 1.745 orang dengan jumlah kepala keluarga sejumlah 558 dari jumlah 1.745 orang tersebut terdiri dari 896 laki-laki dan 849 perempuan. [74]

---

[73] Hasil wawancara dengan Bapak Asikin selaku Kepala Desa yang beralamat di desa Jala Kecamatan Dompu Kabupaten Dompu Pada tanggal 15 maret 2017.

[74] Katalog Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu, Tahun 2016, hlm 38.

Tabel 2
Pelaksanaan Registrasi Penduduk, Penduduk Akhir Tahun, Rasio Jenis Kelamin dan Rata-Rata Anggota Keluarga

Nama Desa / Kelurahan	Registrasi Penduduk (teratur/ tdk teratur/tdk ada	Penduduk Akhir Tahun (Jiwa)			Rasio Jenis Kelamin	Jumlah Keluarga Akhir Tahun (KK)	Rata-rata Anggota Keluarga (Jiwa)
		Laki-laki	Perempuan	Jumlah			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
001 Adu	Teratur	1.773	1.812	3.585	99.89	1.121	3
002 Sawe	Teratur	3.467	3.461	6.928	98.86	2.111	3
003 Rasa	Teratur	3.536	3.499	7.035	99.91	2.034	4
Bou	Teratur	2.135	2.208	4.343	97.02	1.434	3
004 Hu'u	Teratur	2.061	2.128	4.184	97.22	1.279	3
005 Waworoi	Teratur	3.857	3.865	7.722	99.82	2.541	4
006 Marada	Teratur	2.571	2.617	5.188	99.73	1.641	3
007Cempi	Teratur	896	849	1.745	104.81	558	3
008 Jala							
2016		91.54	868.59	40.73	797.26	57.161	3

Sumber : Registrasi Penduduk dan Data Petuga Lapangan Keluarga Berencana (PLKB) Kabupaten Dompu Tahun 2016.

4. Pendidikan di Lokasi Penelitian

Warga desa Jala memiliki tingkat pendidikan yang cukup rendah, Menurut data yang diperoleh dari wawancara dengan Bapak M.Ikra selaku Sekertaris Desa bahwa:

> Masyarakat disini mbak merasa tidak memiliki kewajiban untuk mengenyam bangku pendidikan dan Berdasarkan data yang ada pada kami, warga desa Jala tidak terlalu memperhatikan pendidikan dimana terdapat 1017 orang yang menyelesaikan sekolah pada bangku SD (Sekolah Dasar), sedangkan ratusan orang lainnya beragam, ada yang hanya mengenyam pendidikan sampai SMP

> dan bahkan ada yang melanjutkannya sampai ke Perguruan Tinggi. Menurut mereka[75]

Data tersebut menunjukan bahwa tingkat pendidikan dari masyarakat desa Jala sangat rendah. Hal ini juga diperkuat oleh hasil wawancara penulis dengan salah satu warga desa Jala yang berprofesi sebagai Nelayan mengatakan bahwa :

> *Nuntusi sekolah de na mbuhu mbehe mena di iu, ma'alumu ndai dohoku cumpu kaina dima mbali di tolo ra moti menampa, wausira mbali di tolo ro moti watira wara au onena ra tanao di sakola. Watiwara jaminan ruuba ndai dohoku dima raka karawi ka ade kai si sekola pasti ana la ake ana la ede lalompa dima bora.* Yang artinya *" (*sekolah itu suatu kegiatan yang ribet, kami merasa percuma untuk menempuh bangku sekolah sebab pada akhirnya kami akan kembali menjadi petani dan nelayan saja, sehingga pelajaran yang kami peroleh di bangku sekolah tidak berguna dalam kehidupan kami, disamping itu tidak ada jaminan bagi kami bahwa kami akan bekerja menjadi pegawai negeri sipil*).*[76]

Masyarakat desa Jala menganggap pendidikan adalah sesuatu hal yang berat untuk dijalani dan menganggap pendidikan bukanlah hak mereka, sehingga dalam paradigma masyarakat desa Jala sekolah atau pendidikan hanya untuk mereka yang berada (ekonomi tinggi). Walaupun sebagian besar masyarakat desa Jala tidak terlalu mementingkan pendidikan namun adapula warga yang peduli pada pendidikan. Baik untuk dirinya sendiri maupun untuk anak-anaknya.

Bertolak dari rendahnya pendidikan masyarakat desa Jala membawa dampak pada potensi dan kualitas dari individu masyarakat. Dalam hal ini dapat dilihat bagaimana cara berfikir dan reaksi masyarakat pada suatu peristiwa contohnya pada

---

[75] Hasil wawancara dengan Bapak M.Ikra selaku sekertaris Desa Jala, yang beralamat di desa Jala, Kecamatan Huu, Kabupaten Dompu pada tanggal 15 maret 2017.

[76] Wawancara dengan Bapak ILham masyarakat desa, yang beralamat di Desa Jala, kecamatan Huu, Kabupaten Dompu, Pada tanggal 17 Maret 2017.

peristiwa penyelenggaraan pengadaan tanah oleh Pemerintah Daerah Dompu. Dalam peristiwa hukum ini masyarakat desa Jala terlihat sangat bingung, sebab mereka sendiri mengaku tidak paham dengan hukum dan juga tidak paham dengan perlakuan pemerintah yang seolah menipu dan mempermainkan masyarakat.

Melihat kondisi masyarakat yang awam hukum, Pemerintah Daerah Dompu terkesan melaksanakan suatu hal yang tidak sesuai prosedur atau dengan tata cara yang seharusnya sebab pemerintah merasa aman dengan kondisi masyarakat yang demikian.

5. Kondisi Sosial Ekonomi

Kehidupan sosial masyarakat pesisir pantai di desa Jala sangatlah baik. Masyarakat berinteraksi dengan sangat baik dan mengedepankan nilai-nilai keislaman dan kekeluargaan. Interaksi sosial yang baik membawa masyarakat Jala menjadi pribadi-pribadi yang baik yang mentaati agama, norma dan hukum yang berlaku.

Terkait dengan kondisi ekonomi dari masyarakat desa Jala, maka dapat dilihat bahwa desa Jala adalah desa yang kaya dengan hasil laut dan hasil pertanian oleh karena itu sebagai salah satu wilayah pesisir dan wilayah pertanian yang ada di Indonesia maka masyarakat desa Jala Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu menggantungkan proses kehidupannya dari hasil laut, dan hasil bercocok tanamnya. Hal ini diungkapkan juga oleh Ibu Nurmi bahwa :

Kami di desa Jala sangat mengandalkan hasil tanah dan hasil laut jika tiba musim panen maka mencari ikan kami berhentikan dahulu, ketika masa baru

menanam, hasil dari penjualan ikan yang kami andalkan untuk makan sehari-hari, membiayai sekolah anak dan kebutuhan-kebutuhan yang penting lainnya"[77]

Masyarakat desa Jala adalah masyarakat yang patuh kepada Pemerintah terbukti dengan aktivitas masyarakat yang mendukung kegiatan Pemerintah yang mengharuskan budidaya rumput laut, menanam padi di sawah dan lahan. Masyarakat desa Jala sekali lagi sangat patuh kepada pemimpinnya namun acapkali perlakuan-perlakuan Pemerintah mengecewakan masyarakatnya. Seperti halnya pengadaan tanah yang dilaksanakan pada tahun 2012 namun sampai dengan hari ini tahun 2017 ganti rugi belum diberikan kepada pihak yang berhak. Hal ini dinyatakan langsung oleh Ibu Uve bahwa kami belum menerima ganti rugi sama sekali dari Pemerintah Daerah Dompu. Hanya Bapak H.Yunus yang sudah menerima sedangkan kami belum diberikan[78]

6. Agama, Suku dan Bahasa Masyarakat Dompu

a. Agama

Penduduk asli Dompu 100% memeluk agama Islam. Yang penulis maksud penduduk asli Dompu di sini ialah mereka yang berasal dari Suku asli Mbojo (Suku Dompu, Suku Bima, Suku Donggo). Penduduk asli Dompu ialah penganut agama Islam yang sangat fanatik. Menurut data BPS tahun 2016 ada 94,26%

[77] Hasil wawancara dengan Ibu Nurmi warga Desa Jala yang beralamat di Dusun Roi Desa Jala, Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu, pada tanggal 15 maret 2017.

[78] Wawancara Dengan Ibu Uve pemegang hak atas tanah yang digunakan dalam proyek pemukiman, yang beralamat di Desa Jala, kecamatan Huu, Kabupaten Dompu, Pada tanggal 18 Maret 2017.

(213.220 jiwa) yang beragama Islam di Kabupaten Dompu. Dan keyakinan tersebut dipeluk atau diyakini oleh etnis Mbojo dan etnis Sasak (Lombok).[79]

Agama Kristen, Hindu, dan Budha sesungguhnya juga dipeluk oleh penduduk Dompu. Dimana keyakinan tersebut hanya dipeluk oleh warga keturunan Tionghoa dan para pendatang yang berasal dari luar Daerah Dompu atau diluar pulau Sumbawa.[80] Keturunan Tionghoa tersebut pada umumnya memiliki profesi sebagai pengusaha sehingga mereka sangat mendominasi perekonomian daerah Dompu. Sedangkan para pendatang Kristen rata-rata berasal dari NTT dan sisa pengungsi ex-Timor Timur yang berprofesi sebagai Guru, Pengawai, dan Polisi.

b. Suku dan Bahasa yang digunakan

Kabupaten Dompu merupakan Suku Mbojo. Suku Mbojo terdiri dari beberapa etnis yakni Bima, Dompu, dan Donggo. Dompu Merupakan penutur Bahasa yang sama dengan ketiga etnis tersebut yakni nggahi *Mbojo* yang membedakannya hanya sedidkit variasi kosa kata, dialek dan logat dari masing-masing etnis .Disamping itu adat istiadat yang berembang dan dilakoni dalam masyarakat Dompu persis sama dengan Bima meskipun dalam beberapa hal ada tradisi-tradisi yang membedakan antara etnis.

Dalam sejarahnya penduduk asli Dompu merupakan hasil percampuran antara warga Dompu dengan pendatang yang berasal dari Sulawesi. Hal ini dapat ditelusuri dengan panggilan *dae* yang dalam bahasa Mbojo digunakan untuk

[79] Maman M Saleh, 1990, *Sejarah Dana Dompu dan Nggahi Dana*, Tambora, Dompu, hlm 31.
[80] *Ibid* hlm 34.

memanggil orang tua laki-laki dan seseorang yang umurnya lebih tua. sehingga, *dae* di sini dapat diartikan sebagai bapak ataupun kakak.

Panggilan *dae* berasal dari bahasa Bugis yaitu *daeng*.[81] Kata *Daeng* merupakan kata sapaan yang digunakan untuk memanggil orang yang lebih tua, dan hal ini dilakukan pula di Dompu dan Bima. Penelusuran lainnya dapat dilihat bahwa di Dompu terdapat nama tempat atau kelurahan Kandai Satu dan Kandai Dua yang semula berasal dari kata Kendari. Penduduk asli Kandai satu dan dua merupakan keturunan para da'i dan mubaligh yang dahulu datang dari Kota Kendari, Sulawesi Tenggara.

Kabupaten Dompu sampai dengan saat ini merupakan daerah yang sangat membedakan kasta. Adapun bangsawan kelas satu ditandai dengan panggilan Uma di depan nama mereka. Kata uma tersebut berasal dari kata Ruma yang dalam pengertian masyarakat Dompu modern berarti Tuhan. Ini disebabkan karena pada zaman dahulu kala, ketika daerah Dompu masih berupa kerajaan mendapat pengaruh Hindu, sehingga para raja dianggap sebagai titisan Dewa/Tuhan.

Begitu juga dengan para keturunan dan keluarga raja. Seandainya kita mengacu pada legenda yang ditutur warga lokal, maka para bangsawan Dompu adalah hasil percampuran antara elit penduduk asli Dompu, dengan Putra Raja Tulang Bawang yang merupakan pendatang dari Pulau Sumatera. Lalu kemudian bercampur lagi dengan keturunan Indera Kumala yang merupakan putra Bima,

[81] *Ibid* hlm 40.

pendiri Kerajaan Bima. Baik Bima maupun anaknya Indera Kumala berasal dari Pulau Jawa. Mereka adalah keturunan bangsawan dari Jawa. Sehingga Jadilah bangsawan Dompu adalah hasil dari percampuran dari ketiga entitas suku-suku tersebut. Tidak seperti bangsawan Kerajaan Bima yang hanya merupakan percampuran antar penduduk asli Bima dengan keturunan orang Jawa, Sang Bima.

7. Persepsi Masyarakat Desa Jala Terhadap Hak Milik Atas Tanah

Masyarakat desa Jala sangat erat kaitannya dengan tanah, sebab mata pencaharian warga desa sangat bergantung pada hasil tanah dan laut mereka. Mayoritas menyandang profesi sebagai petani dan nelayan sedangkan guru dan pegawai negeri sipil hanya segelintir saja. Hal ini menunjukan bahwa masyarakat desa Jala sangat membutuhkan tanah dalam menunjang penghasilan dan keberhasilannya.

Dalam wawancara penulis dengan Bapak Asikin bahwa :

> Hampir seluruh warga desa Jala menganggap tanah adalah sumber penghidupan, jika tidak memiliki tanah maka mereka akan merasa sumber penghidupannya sangat kurang, sebab masyarakat kami tidak memiliki keahlian lain selain bercocok tanam dan mencari ikan. Sebenarnya tanah itu memang sumber penghidupan bagi semua orang dimana kita selalu membutuhkan tanah dalam segala hal dan ini merupakan hal yang umum"[82]

Dari uraian tersebut diatas maka masyarakat desa Jala beranggapan bahwa tanah adalah Ibu Bumi yang memberikan sumber penghidupan dari setiap mahluk. Jika tidak ada tanah maka akan terputus pula rantai kehidupan.

[82] Hasil Wawancara dengan Bapak Asikin selaku Kepala Desa Jala, yang beralamat di Dusun Roi, Desa Jala Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu pada tanggal 16 Maret 2017.

Betapa pentingnya nilai tanah dimata masyarakat desa Jala. Kehidupan yang bertumpu pada penghasilan tanah seperti masyarakat desa Jala akan sangat rugi ketika harus merelakan tanahnya digunakan oleh pemerintah untuk pembangunan sebab tanah tersebut adalah lahan mereka untuk bercocok tanam, kemudian mengeringkan ikan yang sudah diperoleh dari pantai dan pemanfaatan tanah lainya.

Masyarakat mengaku merasa sangat dirugikan semenjak dilaksanakannya proyek pemukiman warga di desa Jala karena dalam proyek tersebut melibatkan mereka dalam memberikan tanahnya kepada pemerintah yang sampai dengan saat ini belum diberikan ganti rugi oleh pemerintah. Hal ini di ungkapkan oleh Ibu Nurhayati yakni :

> Kami sudah merasa kekurangan ditambah dengan tidak adanya ganti rugi yang diberikan oleh Pemerintah, semakin merasa kekuranganlah kami ini, susah semakin susah, kekurangan semakin kekurangan, mana kami ini cari makan hanya dari laut saja, sedangkan anak yang sekolah harus dibiayai. Pemerintah berlaku seenaknya ingin mengambil tanah kami namun tidak berani memberi harga yang layak, [83].

Pasca proyek tersebut diselenggarakan masyarakat kehilangan sumber penghasilannya. Pada intinya tanah merupakan suatu kekayaan yang penting untuk dimiliki oleh masyarakat desa Jala demi memberikan penghidupan yang layak bagi keluarganya.

[83] Hasil wawancara dengan Ibu Nurhayati sebagai Pemegang Hak Atas Tanah yang beralamat di dusun Salama Desa Jala, Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu Pada Tanggal 21 Maret.

B. Penyebab Terjadinya Penyimpangan Pelaksanaan Ganti Rugi Oleh Pemerintah Daerah Dompu Dalam Pelaksanaan Proyek Pengadaan Tanah Pemukiman Warga Desa Jala.

1. Posisi Kasus (Perkembangan Kasus Proyek Pengadaan Tanah Pemukiman Warga Desa Jala Pada Saat Ini):

Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pemukiman warga desa Jala yang dilaksanakan pada tahun 2012 sudah dinikmati oleh masyarakat hasil dari pembangunannya, dimana Pemerintah telah memberikan izin secara lisan kepada masyarakat untuk membangun rumah diatas tanah tersebut, dan dengan di dukung oleh pembangunan dan pengadaan sarana dan prasarana yang menunjang kehidupan bagi masyarakat desa Jala. Sarana dan prasarana disini adalah jalan raya, Gedung sekolah dasar, Puskesmas, dan Kantor Desa. Sarana dan prasarana ini dimaksudkan untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya baik pendidikan maupun kesehatan.

Program pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala merupakan suatu program yang baik dan bermafaat namun ditengah keberhasilan pembangunan tersebut, Pemerintah masih belum menyelesaiakan kewajiban dan tanggungjawabnya dalam memberikan ganti rugi kepada pihak yang berhak atau kepada pihak yang hak atas tanahnya digunakan dalam proyek pengadaan tanah tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Hasan, sebagai pemegang hak atas tanah yang dirugikan akibat pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala, mengatakan bahwa:

> *Memang ra kani romo ba ndai dohoku ra tuuba Pemerintah, pala Pemerenta watija loana otu mada ade weha kaina dana masarakat maalumu dana ke di kabua ba ndai dohoku di tuwu kai mori. Pemerenta harus mbeina ganti rugi di ndai dohoku.* Yang artinya (Kami memang memanfaatkan fasilitas yang sudah dibangun untuk Desa, namun Pemerintah seharusnya tidak bisa menutup mata dengan keadaan kami yang kesusahan. Pemerintah harus memahami bahwa tanah kami yang digunakan sangat penting bagi kami yang miskin. Kami tidak punya pekerjaan lain, jadi tanah itu merupakan sumber mata pencaharian kami dan Pemerintah harus menanggung kerugiannya)[84]

Yang dikatakan oleh responden diatas selaras dengan yang dikatakan oleh pemegang hak atas tanah lainnya dimana Mustamin mengatakan bahwa:

> Kami menilai Pemerintah sudah lupa dengan kewajibannya untuk memberikan ganti kerugian kepada kami yang tanah-tanahnya digunakan. Sampai dengan hari ini tidak ada upaya apapun dari Pemerintah padahal kami telah menghubungi kepala desa maupun Bupati untuk segera menyelesaikan masalah ini tapi tidak ada hasil sama sekali, keadaannya masih seperti ini tidak ada perubahan sama sekali.[85]

Sedangkan hasil wawancara penulis dengan Bapak H.Yunus menyatakan bahwa:

> Pemerintah tidak memberikan ganti kerugian sejak tahun 2012 dan alhamdulillah ditahun 2017 setengah dari uang ganti kerugian telah diberikan kepada saya, karena saya telah melakukan upaya hukum namun untuk setengah uang ganti kerugian tersebut belum diberikan juga, padahal dalam akta perdamaian dijanjikan sudah harus diberikan lagi. Kalau menunggu gerakan dan upaya pemerintah maka saya tidak akan mendapatkan uang ganti kerugian[86]

Pemberian ganti rugi pada dasarnya belum terdapat perkembangan yang signifikan dimana menurut data dan informasi yang penulis peroleh dari wawancara

---

[84] Hasil wawancara dengan Bapak Hasan, selaku pemegang hak atas tanah yang digunakan dalam Proyek Pemukiman Warga Desa Jala, yang beralamat di Desa Jala Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu. Pada Tanggal 22 Maret 2017.

[85] Hasil wawancara dengan Bapak Mustamin selaku pihak yang berhak atas ganti kerugian yang beralamat di Desa Jala kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu. Pada tanggal 21 Maret.

[86] Hasil wawancara dengan Bapak H.Yunus selaku pihak yang berhak atas ganti kerugian yang beralamat di Desa Jala kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu. Pada tanggal 21 Maret.

diatas menunjukan bahwa sebagian besar masyarakat yang hak atas tanahnya digunakan dalam pengadaan tanah belum memperoleh ganti rugi dari Pemerintah daerah Dompu. Sedangkan adapula yang sudah memperoleh ganti rugi dari Pemerintah Daerah, perbandingan jumlah orang yang menerima dan belum menerima ganti rugi sangatlah jauh berbeda dimana dari 21 orang yang hak atas tanahnya digunakan dalam proyek pemukiman hanya ada 1 (Satu) orang yang telah memperoleh ganti rugi dari Pemerintah daerah Dompu.

Pemegang hak atas tanah yang telah memperoleh ganti rugi dari Pemerintah Daerah Dompu adalah Bapak H.Yunus, alasan Pemerintah memberikan uang ganti rugi setengah dari yang seharusnya kepada Bapak H.Yunus dikarenakan Bapak H.Yunus dengan bantuan penasehat hukumnya yang bernama Abdullah SH., MH telah melayangkan gugatan kepada Pemerintah Daerah dengan melalui Pengadilan Negeri Kabupaten Dompu pada tanggal 26 Februari 2016 dengan nomor gugatan 7/pdt.G/2016/PN.DPU. substansi dari gugatan H.Yunus ialah menuntut ganti rugi atas penyimpangan-penyimpangan yang telah dilakukan oleh pemerintah daerah Dompu. Adapun poin-poin yang dipermasalahkan oleh penggugat yang penulis kutip dari posita dan petitum gugatan tersebut sebagai berikut :

a. Posita Gugatan[87]

1) Para tergugat tanpa sepengetahuan penggugat menggunakan lahan milik penggugat untuk program pemukiman Warga Desa Jala;
2) Penggugat merasa akibat dari tindakan pemerintah tersebut mendatangkan kerugian yang sangat besar bagi penggugat baik materiil maupun in materiil;
3) Sebagai langkah bijaksana atas adanya tindakan melawan hukum dari pemerintah daerah Dompu maka penggugat menuntut untuk diberikan ganti rugi baik atas kerugian materiil maupun in materiil;

[87] Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor 7/Pdt.5/2016/PN.DPU. Oleh H.Yunus.

4) Bahwa atas permintaan penggugat tersebut, para Tergugat menjanjikan untuk memberikan biaya ganti kerugian atas penggunaan lahan tersebut, tetapi sampai dengan saat ini belum kunjung diterima oleh penggugat;
5) Bahwa penggugat telah berulang kali bermusyawarah dengan para tergugat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut tetapi sampai dengan gugatan ini di daftarkan para penggugat tidak memiliki itikad baik untuk membicarakannya lebih lanjut;
6) Penggugat mendaftarkan gugatannya atas harapan bahwa para tergugat memahami kelalaiannya dan mau bertanggungjawab atas apa yang sudah menjadi kewajibannya.

b. Petitum Gugatan[88]

1) Penggugat menuntut pemerintah kabupaten Dompu, melaui para tergugat untuk membayar tanah yang digunakan dalam program pemukiman warga desa Jala yang luasnya 2.265 M2;
2) Penggugat menuntut pemerintah Kabupaten Dompu, melalui para tergugat untuk membayar sesuai dengan harga pasar atau NJOP;
3) Penggugat menuntut pembayaran tersebut harus dilakukan secara langsung dan tidak bertahap;
4) Penggugat menuntut biaya ganti kerugian yang dialami oleh penggugat selama 6 tahun tidak menggarap dan menggunakan lahan tersebut yaitu Rp 100.000.00,- (Seratus Juta Rupiah)
5) Bahwa penggugat menuntut, biaya ganti rugi atas pengurusan atas perkara ini selama 3 tahun terakhir sampai didaftarkannya gugatan ini di pengadilan Negeri Dompu yaitu Rp.20.000.000,
6) Bahwa penggugat menuntut keadilan dan supremasi hukum ditegakan dalam siding mediasi yang etrhormat ini, sebagai bentuk penjelmaan prinsip *Law Enfforcement* dari lembaga peradilan;
7) Bahwa apabila hakim mediator berpendapat berbeda, penggugat mohon untuk dilaksanakan musyawarah demi tercapainya kesepakatan yang seadil-adilnya.

Gugatan tersebut diatas lahir dari ketidak mampuan Pemerintah daerah kabupaten Dompu dalam menyelesaikan permasalahan dalam program pemukiman warga desa Jala. Pemerintah dalam melaksanakannya tidak mengikuti keharusan-keharusan yang sudah diamanatkan oleh Undang-undang pengadaan tanah untuk pembangunan bagi

[88] *Ibid*

kepentingan umum yakni Undang-undang nomor 2 tahun 2012 selanjutnya disebut dengan UU PTUP.

Hal-hal yang ditegaskan didalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ialah pemerintah harus memperhatikan kepentingan pembangunan dan kepentingan pemegang hak atas tanah yang digunakan dalam proyek pengadaan tanah dengan cara memberikan ganti rugi yang layak kepada masyarakat.[89]

Sebagaimana yang dikatakan oleh Maria Sumardjono, dalam kegiatan pengadaan tanah tersangkut kepentingan dua pihak yakni instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Karena tanah sebagai kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan hak ekomomi, sosial dan budaya maka pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya "pemaksaan kehendak" satu pihak terhadap pihak lain Disamping itu, mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan, maka harus dijamin bahwa kesejahteraan sosial ekonomimya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan oleh pihak lain. [90]

Bertolak dari pandangan Maria Sumardjono tersebut diatas menunjukan bahwa pemerintah daerah Dompu melaksanakan proyek tersebut tidak sesuai dengan mekanisme yang ada didalam Undang-undang dimana pemerintah hanya

[89] Pasal 9 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

[90] *Loc.cit* Maria Sumardjono hlm.29.

memperhatikan keberhasilan pembangunan dan tidak memikirkan bagaimana nasib dan kerugian pemegang hak atas tanah yang digunakan dalam proyek tersebut. Akibat dari sikap pemerintah yang melawan hukum inilah yang mendorong atau memacu Bapak Haji.Yunus untuk melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri Dompu.[91]

Adapun hasil dari pengajuan gugatan oleh penggugat adalah, Pemerintah dan Bapak H.Yunus sebagai penggugat menyepakati bahwa penyelesaian sengketa tersebut dengan perdamaian yang kemudian dituangkan didalam Akta Perdamaian dengan isi kesepakan Pemerintah bersedia untuk membayar atau memberikan ganti rugi kepada penggugat yang akan dilaksanakan dengan dua tahap, yang pertama adalah pada tanggal 10 Juni 2016 dan yang kedua adalah pada tanggal 10 april 2017.[92]

Demikian inti kesepakatan dari kedua belah pihak, namun yang mengecewakan tergugat ternyata pelaksanaan pembayaran yang kedua yang seharusnya dilaksanakan pada tanggal 10 April 2017 tidak kunjung diberikan oleh Pemerintah. Hal ini diungkapkan langsung oleh Bapak H.Yunus ketika diwawancarai yaitu :

> *Satu-satuna doura mbeina ganti rugi de anae ndaiku, karena ndaiku ra tauku gugatan dei Pengadilan Negeri Dompu. Hasil ra perkara labo Pemerinta ai edena de na colaku kai tolu juta per are na,, dengan catatan dua kali ai naiina mbei de anae, pala sakali na waura mbei sedangkan ma kaduana wati ntenepu saraka ake. Ngena jar aba ndai dohoku pala ti nggeepu wara ruku ade dari dou doho ta ese*.[93] Yang artinya (satu-satunya orang yang telah menerima ganti kerugian ialah saya, karena saya telah melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri Dompu. Hasil dari perkara di Pengadilan pada saat itu sama-sama sepakat bahwa harga tanah sebesar Rp. 3.000.000,-/ arenya.

[91] Hasil wawancara dengan Bapak Abdullah selaku Pengacara Bapak H.Yunus.

[92] Isi Kesepakatan Bersama antara H.Yunus dan Pemerintah Daerah Dompu dalam Akta Perdamaian tertanggal 1 Juni 2016.

[93] Wawancara dengan Bapak Haji Yunus sebagai pihak yang berhak dalam proyek pengadaan tanah pemukiman warga Desa Jala yang beralamat di dusun salalam desa Jala Kecamatan Huu Kabupaten Dompu, pada tanggal 23.

> Dengan catatan dua kali proses pembayaran tapi baru satu kali proses pembayaran yang diberikan oleh Pemerintah. Saya sudah menunggu tapi setengahnya belum diberikan, tidak ada gerakan dari Pemerintah Daerah)

Berangkat dari konstruksi perkembangan kasus diatas dapat disimpulkan bahwasanya pemberian ganti rugi belum terselesaikan. Dimana pemerintah masih memiliki kewajiban yang harus dipertanggungjawabkan kepada seluruh masyarakat yang hak-hak atas tanahnya digunakan dalam proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala.

Masyarakat desa Jala sejumlah 20 (duapuluh) orang yang sama sekali belum menerima ganti rugi, sampai dengan hari ini masih berharap hak-haknya akan segera diberikan oleh Pemerintah Daerah, berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pemegang hak atas tanah yang dirugikan. Rata-rata pemegang hak atas tanah mengaku sejauh ini masyarakat telah menghubungi Kepala desa dan camat untuk membicarakan penyelesaian ganti rugi atas hak milik mereka yang telah digunakan oleh Pemerintah dengan mempercayakan kepala desa dan camat untuk menyampaikan aspirasinya kepada kepala daerah atau Bupati Dompu. Hal ini dikatakan oleh responden dalam wawancara sebagai berikut :

Bapak Abdul Rajak mengatakan bahwa :

> Saya sudah sering membicarakan uang ganti rugi dengan Bapak Kades dan Camat, beberapa kesempatan saya selalu meminta Bapak Kades dan Camat untuk menyambung lidah kami ke Bupati maupun Sekda agar permasalahan yang bertahun-tahun ini segera terselesaikan. Tapi sejauh ini tidak ada perkembangan sama sekali karna tidak ada upaya apapun dari Pemerintah untuk membicarakan kembali dengan kami terkait ganti kerugian[94]

[94] Hasil wawancara dengan Abdul Rajak selaku pihak yang berhak atas ganti kerugian, yang beraalamat di desa Jala Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu. Pada tanggal 25 Maret 2017.

Ungkapan Bapak Abdul Rajak tersebut selaras dengan apa yang dikatakan oleh Bapak Supardin yakni :

> Kami kan tidak tahu apa-apa, yang kami tahu kami mengalami kerugian karena ulah Pemerintah, jadi kami ingin tanah kami dibayar bukan hanya dinikmati oleh Pemerintah. Kami tidak mengerti, kami tidak tahu apa yang harus kami lakukan, kami hanya mengeluhkan kejadian ini kepada Kepala Desa, dengan harapan keinginan kami diberitahukan kepada Pemerintah Daerah. Tapi sampai hari ini tidak ada upaya dari Pemerintah, mereka seakan-seakan tidak mengerti[95]

Berdasarkan keterangan dari Bapak Abdul Rajak dan Supardin bahwa upaya masyarakat tersebut tidak membuahkan hasil apapun, Pemerintah tidak mengindahkan keluhan dan kerugian yang tengah dialami oleh masyarakat.

Menyikapi hal tersebut masyarakat yang merasa dirugikan mencoba membicarakannya langsung dengan Bupati dan Sekda Dompu namun Pemerintah hanya memberikan alasan bahwasannya uang ganti kerugian tersebut belum dianggarkan kembali sehingga Pemerintah tidak dapat memberikannya dalam waktu singkat. Hal ini dikatakan oleh beberapa pemegang hak atas tanah yang telah mencoba menghubungi Bupati dan Sekda. Adapun pernyataan sebagai berikut :

> Bapak Armi mengatakan bahwa kami ini telah berupaya menghubungi Kepala Desa, bukan sekali dua kali tapi seringkali kami mendatangi, membicarakan masalah ganti rugi yang tak kunjung selesai. Melihat cara kerja Kades yang lamban saya dan beberapa kawan yang lain langsung memnghubungi Sekda dan Bupati, berulang kali ditemui kami hanya memperoleh jawaban yang sama. Pemerintah selalu mengatakan bahwa belum ketuk anggaran sehingga ganti rugi tidak bisa diberikan dalam waktu dekat[96]

---

[95] Hasil Wawancara dengan Bapak Supardin selaku pihak yang berhak atas ganti kerugian, yang beraalamat di desa Jala Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu. Pada tanggal 25 Maret 2017.

[96] Hasil wawancara dengan Bapak Armi selaku pihak yang berhak atas ganti kerugian, yang beraalamat di desa Jala Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu. Pada tanggal 24 Maret 2017.

Hal ini juga ikut di ungkapkan oleh Bapak Tasrin bahwa :

> *Maki mpoampa hubungi dou doho ta ese, dei la ari ndai dohoku tiwara kasi ade kone satoi, tiwara hasilna ade upaya kai sandakera ai. Pemerinta sura taho mori ndaina wati wara paresana mori ndai dohoku ma ta awa, pai diloana na kani mpoaku dana ndai dohoku deni, ntuwu kalira nuntusi pemerenta ke sabera nee kandedena aka ndai dohoku. Au wea diloa ruku ndai dohoku ake. Percumampa.* Yang artinya, (upaya menghubungi Pemerintah selama ini tidak membuahkan hasil, percuma karna Pemerintah tidak peduli dengan masyarakat kecil seperti kami, Pemerintah hanya mementingkan diri mereka sendiri, mereka makmur, mereka sejahtera itu yang mereka pikirkan.)[97]

Sesungguhnya dalam hal tidak disepakatinya bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian oleh pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 hari kerja setelah musyawarah Penetapan ganti kerugian[98] namun karena dalam pelaksanaan pengadaan tanah tidak dilaksanakan musyawarah dan Pemerintah langsung menetapkan nilai ganti kerugian secara sepihak maka masyarakat dalam hal ini dapat melakukan keberatan tersebut setelah ditetapkannya ganti kerugian secara sepihak oleh Pemerintah Daerah.

Upaya lain yang dapat dilakukan oleh masyarakat ialah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Untuk mempermasalahkan Perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Pemerintah daerah Dompu layaknya yang telah dilakukan oleh Bapak H.Yunus.

Kenyataan dilapangan masyarakat tidak melayangkan gugatan Ke Pengadilan Negeri, kecuali melakukan upaya membangun komunikasi dengan pihak Pemerintah.

---

[97] Hasil wawancara dengan Bapak Tasrin selaku pihak yang berhak atas ganti kerugian, yang beraalamat di desa Jala Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu. Pada tanggal 25 Maret 2017.

[98] Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan beberapa Pemegang hak atas tanah yakni Bapak Muhidin, Bapak Mustamin, Bapak dan Bapak Darwis selaku pemegang hak atas tanah menyatakan bahwa:

Bapak Muhidin mengatakan bahwa :

> *Wati wara fiki ndede ndai dohoku ibu, kone baca ke wati loa tahota au walipu dima lawa pemerenta, besi biaya di kalosa na mbotoku, iyo ngolu kaisi ba ndai dohoku, watimpra ngolu de doho ngege rima mpra ndai dohoku cumpu kaina, ndai dohoku mu dahu di koa, seba ra lawan ke douma nenti rasa. Wati lalompra wara coina ndai dohoku waasi ngau lawan pemerenta*, yang artinya (kami tidak pernah berfikir untuk melayangkan gugatan atau melakukan hal-hal lain yang serupa karena kami takut melawan Pemerintah, disamping itu tentu memerlukan biaya yang banyak, tidak ada artinya bagi kami melayangkan gugatan karena kami tidak mengerti apa-apa, jangankan untuk menggugat Pemerintah untuk membaca saja kami tidak bisa.[99]

Bapak Mustamin Mengatakan bahwa:

> Kami tidak paham apa yang harus kami lakukan karena memang tempo hari kami semua diajak oleh Bapak H.Yunus untuk sama-sama menggugat Pemerintah Daerah Dompu, namun kami merasa bingung dan was-was karena takut kalah karena yang menjadi lawan bukan orang yang salah-salah. Apalagi masyarakat tidak tahu apa-apa pasti piker kami Pemerintah akan mengalahkan kami di Pengadilan Negeri. Sudah biaya keluar disusul dengan kekalahan itu yang kami khawatirkan[100]

Hal serupa yang diungkapkan oleh Bapak tasrin yakni :

> Saya sudah bosan bahas ganti rugi, saya pasrah saja, biarkan saja kami semakin miskin bu. Kami ini jangankan untuk menggugat pemerintah terpikir saja tidak

[99] Hasil wawancara dengan Bapak Muhidin selaku pemegang hak atas tanah yang beralamat di desa Jala Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu, Pada Tanggal 19 April 2017.

[100] Hasil wawancara dengan Bapak Mustamin selaku pemegang hak atas tanah yang beralamat di Desa Jala Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu pada tanggal 19 April 2017.

pernah, walaupun pengacaranya pak yunus mengajak kami kami ini takut, takut melawan orang besar karena kami ini hanya orang yang buta huruf.[101]

Yang dapat penulis simpulkan dari hasil wawancara diatas ialah, pertama masyarakat tidak memahami hukum sehingga masyarakat sama sekali tidak mengerti apa yang harus dilakukan, yang kedua pemegang hak merasa takut dan tidak berani melayangkan gugatan dikarenakan lawannya adalah penguasa (Pemerintah) dan yang ketiga ialah pemegang hak atas tanah menghawatirkan besarnya biaya perkara.

Bertolak dari hal diatas menunjukan bahwa, Pemerintah daerah Dompu tidak memiliki reaksi positif dalam menyelesaikan masalah ganti rugi tersebut. Pemerintah seolah-olah memanfaatkan kondisi masyarakat yang tidak mengerti hukum dan merasa sangat aman karena reaksi masyarakat yang takut akan kekalahan karena melawan Pemerintah.

2. Bentuk-Bentuk Penyimpangan Dalam Pelaksanaan Proyek Pengadaan Tanah Pemukiman Warga Desa Jala:

Penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan oleh sang penguasa wilayah membawa kerugian yang besar bagi masyarakat baik itu kerugian secara materiel maupun immateriel, apabila penyimpangan menjadi sebuah budaya yang selalu dikembangkan oleh Pemerintah maka tujuan atau cita-cita pokok dari pengadaan tanah untuk kemakmuran masyarakat tidak akan pernah tercapai.

[101] Hasil wawancara dengan Bapak Tasrin selaku pemegang hak atas tanah yang beralamat di desa Jala, Kecamatan Dompu Kabupaten Dompu pada tanggal 21 April 2017.

Berdasarkan rangkuman hasil wawancara dengan responden yakni masyarakat pemegang hak atas tanah dan pihak Pemerintah maka dapat diketahui bentuk-bentuk penyimpangan yang terjadi ketika Pemerintah menyelenggarakan pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala. Adapun bentuk-bentuk penyimpangan tersebut adalah sebagai berikut :

a. Penyimpangan Terhadap Keharusan Memberikan Nilai Ganti Kerugian Yang Layak dan Adil

Undang-undang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum memberi definisi ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak[102], kemudian ditegaskan juga didalam hal menimbang yang menyatakan bahwa pengadaan tanah harus dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip-prinsip kemanusiaa, demokratis dan adil.[103]

Panitia pengadaan tanah dalam hal ini Pemerintah kabupaten Dompu menentukan harga tanah atau nilai ganti kerugian secara sepihak yaitu sebesar Rp 1.500.000 / 100 M2. Masyarakat menilai bahwa harga yang diberikan oleh panitia pengadaan tanah tidak sesuai dengan nilai jual objek pajak atau dengan kata lain harga tersebut sangatlah jauh dari harga pasar. hal tersebut diungkakan oleh Bakpak Tasrin yakni :

> Penggunaan tanah oleh Pemerintah tanpa sepengetahuan kami, lalu penetapan ganti kerugiannyapun kami tidak diajak untuk bermusyawarah atau hanya sekedar menanyakan harga yang kami inginkan. Pemerintah

[102] Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

[103] Bagian Menimbang 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

> langsung mengumumkan kepada kami melalui Bapak Kepala Desa bahwa harga Tanah 1.500.000/ are sedangkan harga pasar tidak senilai itu.[104]

Hal serupa dikatan pula oleh Ibu Nurmi bahwa :

> Pemerintah menetapkan harga tanah sebesar 1.500.000/ 100 M2 dan sama sekali tidak ada musyawarah, jangankan musyawarah memberi tahu kami untuk menggunakan tanah saja tidak ada. Bayangkan tanaman saya semua hancur dan itu tidak diperhitungkan oleh Pemerintah. Tomat jagung dan sayuran saya sedang segar-segarnya malah dibersihkan semua.baru tidak ada rasa bersalahnya sama sekali[105]

Bertolak dari hasil wawancara penulis diatas menunjukan bahwa Nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh Pemerintah sangat jauh dari kelayakan ataupun keadilan sebagaiamana yang di inginkan oleh Undang-undang. Jika dilihat dari peruntukan tanah-tanah yang digunakan dalam pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala, digunakan untuk bercocok tanam dan mengeringkan ikan dari laut yang kesemua ini merupakan sumber penghasilan dari masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidup setiap hari. Oleh karena itu masyarakat berhak menuntut harga yang sesuai dengan peruntukan tanahnya sehingga tidak merugikan masyarakat.

b. Penyimpangan Terhadap Ketentuan Yang Mengharuskan Pelepasan Hak Bersamaan Dengan Pemberian Ganti Kerugian.

Pasal 76 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan

---

[104] Hasil wawancara dengan Bapak Tasrin Pemegang Hak Atas Tanah, yang beralamat di desa Jala, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu Pada Tanggal 26 Maret 2017.

[105] Hasil wawancara dengan Ibu Nurmi sebagai pemegang hak atas tanah, yang beralamat di desa Jala, Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu pada tanggal 1 April 2017.

Umum mengamanatkan bahwa Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak. [106]

Bertolak dari aturan diatas berati bahwa panitia pengadaan tanah harus memberikan ganti kerugian secara bersamaan dengan penggunaan tanah. sebagaimana yang sudah penulis terangkan sebelumnya bahwa pelaksanaan pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala banyak menyimpang dari ketentuan Undang-undang.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan masyarakat desa Jala, penggunaan tanah oleh pemerintah daerah tidak disertai dengan pemberian ganti kerugian. Sebab berdasarkan kronologisnya Pemerintah daerah Dompu tanpa sosialisasi dan musyawarah dengan pemilik tanah langsung saja menggunakan tanah. hal tersebut dikatakan oleh Pemegang hak atas tanah ketika diwawancarai oleh penulis. Adapun yang dikatatakan ialah sebagai berikut :

Bakpak Tasrin yakni :

> Penggunaan tanah oleh Pemerintah tanpa sepengetahuan kami, kami tidak diajak untuk bermusyawarah dan juga penetapan ganti kerugiannyapun kami tidak diajak untuk bermusyawarah atau hanya sekedar menanyakan harga yang kami inginkan. Pemerintah langsung mengumumkan kepada kami melalui Bapak Kepala Desa bahwa harga Tanah 1.500.000/ are sedangkan harga pasar tidak senilai itu.[107]

Bapak Yunus mengatakan bahwa :

---

[106] Pasal 76 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

[107] Hasil wawancara dengan Bapak Tasrin Pemegang Hak Atas Tanah, yang beralamat di desa Jala, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu Pada Tanggal 26 Maret 2017.

> *Pemerenta wati wara ako ra mufaka na labo ndai dohoku, wento lalopra maina ngoana coi dana ke sandake, coi aipu edena ra mbeiba pemerenta ndai dohoku de ibu, Rp. 1.500.000/M2, sedangkan coi dana ma poda ke Rp. 5.000.000. semata-mata nee karingu masaraka, edana douma buta huru de, kasabera nee lalopa ba pemerenta,* yang artinya (Pemerintah tidak ada mengajak kami mufakat, kami terkaget-kaget karna Pemerintah langsung menetapkan harga Rp.1.500.000,-/ m2, sedangkan harga tanah yang seharusnya tidak senilai itu, kami ini kan tanah garapan jadi kami ingin jual mahal agar dapat membeli tanah garapan lainnya, karena melihat kami yang buta huruf Pemerintah ingin seenaknya, orang lain bisa di gitukan, tetapi saya, tidak terima)[108]

Hal serupa dikatan pula oleh Ibu Nurmi bahwa :

> Pemerintah menetapkan harga tanah sebesar 1.500.000/ 100 M2 dan sama sekali tidak ada musyawarah, jangankan musyawarah memberi tahu kami untuk menggunakan tanah saja tidak ada. Bayangkan tanaman saya semua hancur dan itu tidak diperhitungkan oleh Pemerintah. Tomat jagung dan sayuran saya sedang segar-segarnya malah dibersihkan semua.[109]

Perlakuan Pemerintah tersebut dianggap warga sebagai perbuatan yang sewenang-wenang dan dapat diakatakan sebagai penyerobotan tanah oleh pemerintah.

c. Penyimpangan Terhadap Batasan Waktu Pemberian Ganti Kerugian Kepada Pemegang Hak Atas Tanah.

Berdasarkan pada fakta-fakta yang berada dilapangan atau lokasi penelitian menunjukan bahwa ganti kerugian atas tanah yang digunakan dalam proyek pemukiman warga desa Jala belum diberikan oleh Pemerintah daerah kabupaten

[108] Hasil wawancara dengan Bapak H.Yunus selaku pemegang hak atas tanah yang beralamat di desa Jala, kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu pada tanggal 19 April.

[109] Hasil wawancara dengan Ibu Nurmi sebagai pemegang hak atas tanah, yang beralamat di desa Jala, Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu pada tanggal 1 April 2017.

Dompu. Hal ini diungkapkan oleh Bapak H.Yunus selaku pihak yang berhak atas ganti kerugian sebagai berikut :

> Pemerintah tidak memberikan ganti kerugian sejak tahun 2012 dan alhamdulillah ditahun 2017, namun untuk saya pribadi setengah dari uang ganti kerugian telah diberikan kepada saya, karena saya telah menggugat perbuatan sewenang wenang Pemerintah ke Pengadilan. namun untuk setengah uang ganti kerugian tersebut belum diberikan juga, padahal dalam akta perdamaian dijanjikan sudah harus diberikan [110]

Belum diterimanya ganti kerugian oleh masyarakat menimbulkan banyak kerugian baik kerugian secara materiel maupun in materiel. Sejak digunakanya tanah untuk pembangunan proyek pemukiman mengakibatkan pemilik tidak dapat menguasai secara fisik atau menggunakan tanah tersebut untuk bercocok tanam maupun mengeringkan ikan yang diperoleh dari laut. Sedangkan kegiatan tersebut merupakan sumber mata pencaharian dari masyarakat desa Jala yang hak-hak atas tanahnya di serobot oleh pemerintah sebagaimana yang dikatakan oleh Ibu nurmi bahwa:

> Sejak tanah kami diambil Pemerintah kami tidak dapat lagi menggunakannya seperti biasa, tidak bisa mengeringkan ikan lagi, tidak bisa mengeringkan padi tidak bisa bercocok tanam semua tidak bisa, sera menumpang ditanah Pemerintah, kami tidak bisa menggunakan karena diatasnya telah dibangun rumah maupun bangunan lainnya, tapi kalau tanah saya sih digunakan untuk jalan raya. Tapi kalau tanah masyarakat yang lain ada yang diatasnya dibangun kantor desa, puskesmas, sekolah dasar dan jalan raya seperti tanah saya.[111]

---

[110] Hasil wawancara dengan Bapak H.Yunus selaku pihak yang berhak atas ganti rugi yang beralamat di Desa Jala Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu. Pada Tanggal 20 Maret 2017.

[111] Hasil wawancara dengan Ibu Nurmi selaku pihak yang berhak atas ganti rugi yang beralamat di Desa Jala Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu. Pada Tanggal 17 Maret 2017.

Pada dasarnya masyarakat memang tidak setuju pada harga yang ditawarkan oleh Pemerintah namun atas reaksi masyarakat yang seperti itu Pemerintah tidak memiliki rasa tanggungjawab untuk membicarakan atau bermusyawarah bersama masyarakat untuk mecari jalan keluaranya. Pemerintah sampai dengan hari ini masih mempertahankan sifat bungkam atas tuntutan harga yang diminta oleh masyarakat desa Jala.

Belum diberikannya ganti kerugian oleh Pemerintah sebenarnya sangat bertentangan dengan cita-cita peraturan Perundang-undangan yang menginginkan ganti kerugian yang layak dan diberikan secara bersamaan dengan pelepasan hak atas tanah. atau dapat juga diberikan terlambat dengan batas waktu tidak lebih dari 7 hari.[112] Hal ini diatur secara tegas dalam Pasal 76 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengamanatkan bahwa Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah

[112] Pasal 76 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

3. Penyebab Terjadinya Penyimpangan Pelaksanaan Ganti Rugi Oleh Pemerintah Daerah Dompu Dalam Pelaksanaan Proyek Pengadaan Tanah Pemukiman Warga Desa Jala.

Pengadaan tanah dalam proyek pemukiman warga desa Jala terdapat banyak penyimpangan yang pada akhirnya merugikan masyarakat yang hak atas tanahnya digunakan dalam proyek tersebut. Penyimpangan yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah disini adalah penyimpangan terhadap pelaksanaan ganti rugi. Pada dasarnya berdasarkan keterangan Bapak Tasrin yang menyatakan kerugian yang timbul bahwa:

> Pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah daerah Dompu sangat bermanfaat bagi perkembangan dan kemajuan kami warga desa Jala, karena kami ketika sakit tidak harus pergi jauh-jauh lagi karena sudah ada puskesmas, ketika ingin menyekolahkan anakpun sudah ada sekolah dasar yang dibangun oleh Pemerintah Daerah Dompu, tapi sayang tanah yang digunakan belum dibayar sampai dengan hari ini[113]

Sebagaimana mestinya kegiatan tersebut mutlak memerlukan tanah. Karena keperluan itulah Pemerintah menggunakan tanah-tanah masyarakat untuk menunjang kebutuhan program pemukiman warga desa Jala.

Pengadaan tanah tidak hanya berbicara tuntasnya suatu bangunan dalam proyek namun juga harus memperhatikan segala aspek yang berkaitan dengan proyek termasuk pemberian ganti kerugian yang selama ini kerap kali menjadi sebuah permasalahan dalam proses penyelenggaraan pengadaan tanah. Dalam

---

[113] Hasil wawancara dengan Bapak Tasrin Pihak yang berhak atas pemberian ganti kerugian dalam proyek pemukiman warga desa Jala, yang beralamat di desa Jala, kecamatan Hu'u kabupaten Dompu. Pada tanggal 6 april 2017.

penyelenggaraan proyek pemukiman warga desa Jala oleh Pemerintah kabupaten Dompu telah terjadi permasalahan besar yang merugikan masyarakat.

Terjadinya penyimpangan pelaksanaan ganti kerugian dikarenakan tidak amanahnya panitia pengadaan tanah dalam menjalankan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Yang menjadi penyimpangan pelaksanaan ganti rugi disini ialah tidak diberikannya ganti kerugian oleh Panitia Pengadaan tanah kepada pemegang hak atas tanah sampai dengan hari ini dan penilaian harga tanah sebagai dasar ganti kerugian ditentukan secara sepihak dan harga yang ditentukan sangatlah tidak layak dan tidak sesuai dengan harga pasar sehingga penyimpangan-penyimpangan tersebut membawa dampak yang tidak baik dan merugikan masyarakat. Hal ini diungkapkan oleh Bapak Supardin bahwa :

> Pemerintah pada tahun 2012 menetukan harga tanah senilai RP.1.500.000, yang menurut kami tidak sesuai dengan harga pasar. Harga pasar tanah garapan sangatlah mahal bagi kami di desa, karena dari situ kami mendapatkan uang untuk bertahan hidup, keliru Pemerintah kalua ingin memberikan kami harga kecil. Sampai hari ini tidak ada jalan keluar karena ganti rugi juga belum kunjung diberikan. Kami merasa sangat rugi karna sumber penghasilan kami terganggu. Sangat terganggu.[114]

Penyebab ataupun alasan mengapa penyimpangan pelaksanaan ganti rugi terjadi karena tidak terjalinnya komunikasi atau musyawarah antara masyarakat dan pemerintah untuk saling mengikatkan dirinya pada sebuah perikatan perjanjian yang seharusnya sama-sama disepakati. Dalam penyelenggaraannya pengadaan tanah

[114] Hasil wawancara dengan Bapak Supardin, selaku pemegang hak atas tanah, yang beralamat di desa Jala, kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu pada tanggal 20 Maret 2017.

pemukiman warga desa Jala. Pemerintah menggunakan tanah masyarakat tanpa membicarakan atau meminta persetujuan masyarakat terlebih dahulu.

Tanah-tanah tersebut langsung digunakan oleh Pemerintah dan setelah digunakan barulah Pemerintah membangun komunikasi dengan masyarakat dengan mengumumkan secara langsung dan diwakili oleh kepala desa bahwa harga tanah yang digunakan oleh Pemerintah adalah 1.500.000/ 100 M2, hal ini dikatakan oleh semua warga yang hak atas tanahnya digunakan dalam Pemukian Warga desa Jala, misalanya yang diungkapakan oleh Bapak H.Yunus bahwa :

> Pemerintah menggunakan tanah tanpa sepengetahuan kami, dimana Pemerintah langsung saja menyerobot tanah kami, kalau kasarnya adalah merampok, dan yang mengagetkan ialah Pemerintah datang kepada kami dengan penetapan harga yang sangat rendah yaitu Rp. 1.500.000 dan hal ini tidak dilakukan dengan kekeluargaan dan musyawarah, pokoknya Pemerintah tidak pernah musyawarah dengan kami[115].

Karena tidak adanya musyawarah sebelumnya masyarakat tidak setuju atau sepakat dengan harga yang ditentukan oleh panitia pengadaan tanah dan masyarakat pemegang hak atas tanah, sangat kecewa dengan sikap panitia pengadaan tanah yang menentukan harga secara sepihak tanpa melibatkan pemegang hak atas tanah. Sebagaimana yang dikatakan oleh Bapak H.Yunus Bahwa:

> Pemerintah semata-mata ingin menipu kami sebagai rakyat kecil, yang pertama tanah kami di gunakan tanpa sepengetahuan kami, sayur-sayuran yang saya tanam tinggal dipanen tapi pemerintah merusaknya dengan membebaskan tanah tersebut dan yang kedua penentuan harga yang tidak

[115] Hasil Wawancara dengan Bapak H.Yunus, Tasrin, Nurmi dan armi sebagai pihak yang berhak/ pihak yang memegang hak atas tanah, yang beralam di dusaun salema, Desa Jala Kecamatan Huu Kabupaten Dompu, pada tanggal 23 Maret 2017.

> masuk diakal kami, kalua kami teri itu sudah jelas kami ini tidak bisa lagi membeli tanah pengganti"[116]

Yang dikatakan oleh Bapak Abdullah bahwa :

> Penggunaan tanah oleh Pemerintah pada saat itu tidak di musyawarahkan dahulu dengan kami, begitu juga dengan penentuan harganya semua tidak melibatkan kami pemilik tanah. seharusnya Pemerintah melibatkan kami dalam penggunaan maupun penentuan harga tanah, tapi Pemerintah tidak mengajak kami sama sekali, seharusnya kan Pemerintah mendengarkan kami juga bukan malah menentukan harga sendiri [117]

Selaras dengan apa yang dikatakan oleh Ibu Ufe bahwa:

> Saya sedih melihat perlakuan pemerintah terhadap kami sebab kami menghidupi keluarga hanya dari tanah itu, lalu pemerintah datang dengan programnya dan tanah kami diambil, tanaman yang kami rawat sudah tidak ada harganya lagi"[118]

Bertolak dari beberapa pendapat responden tersebut diatas jelas bahwasannya panitia penyelenggara pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala dalam penentuan besaran dan bentuk ganti rugi tidak diawali dengan musyawarah. Ketika hal ini di klarifikasi pada panitia pengadaan tanah, ada beberapa tanggapan yang menurut penulis membenarkan bahwa penguasaan tanah yang dilakukan tanpa sepengetahuan

---

[116]Hasil Wawancara dengan Bapak H.Yunus sebagai pihak yang berhak/ pihak yang memegang hak atas tanah, yang beralam di dusaun salema, Desa Jala Kecamatan Huu Kabupaten Dompu, pada tanggal 23.

[117] Hasil wawancara dengan BapakAbdullah sebagai pihak yang berhak/ pihak yang memegang hak atas tanah, yang beralam di dusaun salema, Desa Jala Kecamatan Huu Kabupaten Dompu, pada tanggal 23.

[118] Hasil wawancara dengan Ibu Ufe sebagai pihak yang berhak/ pihak yang memegang hak atas tanah, yang beralam di dusaun salema, Desa Jala Kecamatan Huu Kabupaten Dompu, pada tanggal 26 Maret 2017.

dan kesepakatan dari masyarakat pemegang hak atas tanah. adapun ungkapan dari pejabat daerah tersebut ialah :

Bapak H. Bambang M Yasin mengungkapkan bahwa:

> kami memang memasang harga Rp 1.500.000,- / 100 M2, karena memang yang kami lihat harga sekian sudah layak untuk tanah yang terletak di pedesaan, hal ini bukan tidak beralasan semua yang kami lakukan atas dasar pertimbangan yang matang, dan terkait dengan tidak diberitahukan penggunaan lahan sebenarnya itu bukan sepenuhnya kesalahan kami yang diatas, melainkan kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh orang yang kami percayakan yaitu camat, kepala Desa, Tata Pemerintahan, yang kesemuanya adalah perpanjangan tanagan dari kami, dan sesungguhnya kami tidak dapat disalahakan dalam hal ini karena negara itu memiliki hak untuk menguasai tanah, selama penggunaannya dilakukan untuk kepentingan umum. Jadi masyarakat sepakat atau tidak kami tetap memiliki kewenangan untuk menguasai tanah tersebut karena memang program yang kami jalankan adalah program yang berfaedah bagi khalayak ramai.[119]

Bapak Abdul Sikin mengatakan bahwa:

> Saya dan pak Camat Hu'u telah mengetahui persis bagaimana keadaan masyarakat desa Jala, masyarakat selama ini cenderung menyetuji segala program yang berkaitan dengan Pemerintah, masyarakat sangat minim pengetahuan jadi akan percuma saja ketika membangun sebuah komunikasi, yang masyarakat permasalahkan disini adalah uang, jadi solusinya adalah uang. Saya dan pak camat khususnya hanya menjalankan instruksi dari Bupati Dompu, kami diperintahkan untuk mengumumkan harga maka kami melakukan. Pada saat mengumumkan harga kami melakukan sosialisasi, jadi jika dikatakan tidak ada sosialisasi, itu salah besar.[120]

Bapak Wargasih menyatakan bahwa:

> Pada saat pertemuan panitia pengadaan tanah. terkait dengan musyarwarah, itu dilimpahkan kepada Camat dan Kepala Desa, jadi Tupoksi kami sebagai panitia itu berbeda-beda, BPN pada saat itu hanya diberikan wewenang untuk melakukan pengukuran, kemudian pengurusan berkas terkait dengan

[119] Hasil wawancara denganBapak H.Bambang M. Yasin selaku Kepala Daerah Kabupaten Dompu (Bupati Dompu), yang beralamat di kelurahan Kota Baru, kecamatan Dompu Kabupaten Dompu, pada tanggal 11 April 2017.

[120] Hasil wawancara dengan Abdul Sikin selaku Kepala Desa Jala, yang beralamat di Desa Jala, Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu, pada tanggal 16 April 2017.

> pelepasan ha katas tanah yang kemudian akan diproses menjadi tanah negara, selebihnya kami tidak diberikan wewenang. Dan lagipula pelaksanaan pengadaan tanah pada saat itu ada kaitannya dengan politik. Bupati menjanjikan pemukiman agar dipilih kembali dalam pemilihan Bupati selanjutnya sehingga pelaksanaannyapun menurut saya sangat sembrawut .jadi mekanisme yang ada dalam Undang-undang tidak sungguh-sungguh dilaksanakan artinya tidak semua dilaksanakan[121]

Tanggapan atau ungkapan dari Panitia Pengadaan tanah diatas menunjukan benar bahwa tidak dilaksanakannya sosialisasi dan musyawarah dengan Masyarakat Pemegang Hak Atas Tanah. Dan berdasarkan pernyataan dari Bapak Wargasih bahwa Pemerintah tidak sungguh-sungguh dalam melaksanakan perintah Undang-undang dan hal ini berarti sangat menyimpang dari hukum atau dapat dikatakan perbuatan tersebut ialah perbuatan melawan hukum.

Sesungguhnya tanpa adanya proses musyawarah antara pemegang hak atas tanah dan pihak/instansi pemerintah yang memerlukan tanah, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum tidak akan pernah terjadi atau terealisasir dalam implementasinya. Mengapa demikian? Sebab musyawarah disini diposisikan sebagai wadah untuk terbentuknya suatu perikatan perjanjian antara pemerintah dan pemegang hak atas tanah, hal-hal yang berkaitan dengan penetapan ganti kerugian harus dibicarakan atau diperjanjikan terlebih dahulu seperti berapa harganya, kemudian berapa luas yang digunakan, apa saja benda yang melekat diatasnya, tanaman-tanaman apa yang terdapat diatasnya dan hal-hal lain yang sekiranya berharga dan perlu untuk diperjanjikan.

---

[121] Hasil wawancara dengan Wargasih selaku Kepala BPN Wilayah Kabupaten Dompu, yang berlamat di di Kelurahan Simpasai, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, pada tanggal 19 Maret 2017.

Musyawarah dalam kontek pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dipahami dan dikaitkan dengan kesepakatan sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian sebagai mana tertuang dalam pasal 1320 Kitab UndangUndang Hukum Perdata atau yang disingkat dengan (KUHPerdata). Menurut pasal 1320 KUHPerdata untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :[122]

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu; dan
4. suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif menyangkut subyek perjanjian. Dua syarat terakhir disebut syarat obyektif karena menyangkut obyek perjanjian. Sebuah perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif dapat dibatalkan, artinya salah satu atau para pihak dapat mengajukan permohonan bahwa perjanjian yang dibuatnya untuk dibatalkan. Sementara itu perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif batal demi hukum artinya dapat dibatalkan dengan sendirinya tanpa melalui permohonan untuk dibatalkannya suatu perjanjian.[123]

Kata sepakat sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian mengandung arti bahwa kedua belah pihak harus mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat tekanan apapun yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak

[122] *loc.cit* Simanjuntak hlm 287.
[123] *Ibid* hlm 289.

bebas tersebut.[124] berkenaan dengan hal ini panitia pengadaan tanah dan masyarakat desa Jala harus memiliki kedudukan yang sama dan tidak diperbolehkan ada pihak yang di paksakan atau berada dibawah kendali pihak yang memiliki kekuasaan dalam mengambil keputusan dan atau menyampaikan kesepakatan. Namun yang terjadi justru sebaliknya. Dimana berdasarkan posisi kasus yang sudah penulis jelaskan diatas bahwa panitia pengadaan tanah atau Pemerintah menggunakan tanah tanpa sepengetahuan masyarakat dan penentuan besar ganti kerugian pun diputuskan secara sepihak yang artinya masyarakat tidak diberikan hak bebas untuk berkehendak.

Reaksi masyarakat terhadap penentuan ganti rugi yang tidak layak dan dilakukan secara sepihak oleh panitia pengadaan tanah adalah menolak dengan tegas untuk diberikan ganti rugi sebesar Rp 1.500.000,-/ 100 M2, masyarakat menginginkan ganti kerugian yang layak dan sesuai dengan harga pasar, sehingga uang yang diperoleh dari ganti kerugian tersebut dapat digunakan kembali untuk membeli tanah.[125] ketika harus menerima ganti kerugian dengan nominal yang telah ditentukan oleh pemerintah maka, masyarakat tidak dapat membeli tanah kembali, dan hal tersebut sangat merugikan masyarakat. Hal ini diungkapkan oleh Bapak H.Yunus bahwa:

> Pemerintah semata-mata ingin menipu kami sebagai rakyat kecil, yang pertama tanah kami di gunakan tanpa sepengetahuan kami, sayur-sayuran yang saya tanam tinggal dipanen tapi pemerintah merusaknya dengan membebaskan tanah tersebut dan yang kedua penentuan harga yang tidak

[124] Hijratul AK, *Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, dalam Jurnal Varia Peradilan No.319 April 2014, hlm 19.

[125] Hasil wawancara dengan Mustamin, Nurmi, Tasrin, H.M Yunus dan Firman Pemegang hak atas tanah yang beralamat di desa Jala Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu Pada Tanggal 27 Maret 2017.

masuk diakal kami, kalau kami terima itu sudah jelas kami ini tidak bisa lagi membeli tanah pengganti"[126]

Jika peristiwa diatas dianalisis maka dalam proyek tersebut dapat dikatakan belum terjadi perikatan perjanjianantara para pihak. Karena dalam pelaksanaannya tidak dillakukan musyawarah dan secara otomatis tidak akan terjadi kesepakatan. Ini berarti unsur esensial dari perjanjian yaitu sepakat tidak dipenuhi.

Sebagaimana yang dinyatakan oleh Muhammad Bakri bahwa perikatan timbul karena perjanjian atau undang-undang. Unsur esensial dari perjanjian adalah kata sepakat diantara para pihak yang membuat perjanjian itu sehingga tiada perjanjian tanpa kata sepakat.[127] Oleh karena itu harus dibangun musyawarah terlebih dahulu antara masyarakat dan pemerintah sebagai wadah untuk memperoleh kesepakatan.

Pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang. Dan Ahmadi Miru mengatakan pula bahwa, kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu Perikatan perjanjian, kesepakatan ini terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran.[128] Jadi berdasarkan hal ini dapat ditekankan kembali bahwa masyarakat tidak pernah menyetujui atau menyepakati besaran ganti rugi yang ditentukan secara sepihak oleh

[126]Hasil Wawancara dengan Bapak H.Yunus sebagai pihak yang berhak/ pihak yang memegang hak atas tanah, yang beralam di dusaun salema, Desa Jala Kecamatan Huu Kabupaten Dompu, pada tanggal 23.

[127] *Loc.cit* Muhammad Bakri hlm 170.

[128] *Loc.cit* Ahmadi Miru hlm 14.

panitia pengadaan tanah. oleh karena itu tidak ada perjanjian yang mengikat antara masyarakat pemegang hak atas tanah dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Dompu.

Perjanjian yang dikemukakan oleh Subekti bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.[129] Berdasar pada pendapat subekti tersebut secara rinci mengungkapkan bahwa dua orang saling berjanji dan hal itu tidak terjadi di dalam pelaksanaan penentuan ganti rugi dalam proyek pemukiman warga desa Jala. Sementara dalam pasal 1313 juga menguraikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.[130] Dari rumusan tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur perjanjian itu adalah:[131]

a. Ada para pihak;
b. Ada persetujuan antara pihak pihak tersebut;
c. Ada tujuan yang akan dicapai;
d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan;
e. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan;
f. Ada syarat-syarat tertentu.

Maksud penulis menguraikan definisi dari perjanjian tersebut ingin menjelaskan dan menunjukan bahwasanya tidak adanya kesepakatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala yang dikarenakan tidak dilaksanakannya musyawarah oleh panitia pelaksana dan mengutip kembali pendapat

[129] *Loc.cit* Simanjuntak hlm 287.
[130] *Ibid* hlm 286.
[131] *Ibid*.

Muhammad Bakri dalam bukunya hak menguasai tanah oleh negara bahwa tiada perjanjian tanpa kata sepakat.

Tidak dilaksanakannya musyawarah dalam penyelenggaraan pengadaan tanah menandakan bahwa tidak terjalinnya komunikasi antara para pihak. Ketika komunikasi tidak dibangun sudah jelas kesepakatan yang merupakan unsur esensialia dari perikatan perjanjian tidak akan pernah ada, sebab pada prinsipnya berdasarkan asas konsensualisme menyatakan bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan.[132]

Dalam asas konsensualisme apabila tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak lahirlah perjanjian/ kontrak walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu.[133] Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa perjanjian tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

Jika asas konsensualisme tersebut dikaitkan dengan kasus pemukiman warga desa Jala yang secara jelas atau nyata tidak melaksanakan musyawarah dan komunikasi dengan pemegang hak atas tanah maka sudah tentu dalam hal tersebut tidak lahir suatu perjanjian apapun yang mengikat pihak pemerintah sebagai panitia pengadaan tanah dengan masyarakat desa Jala yang hak atas tanahnya digunakan dalam proyek pemukiman.

---

[132] Ahmadi Miru, 2010, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Rajawali, Jakarta, hlm 2.
[133] *Ibid* hlm 3.

Undang-undang mengamanatkan untuk dilaksanakan musyawarah agar penetapan ganti kerugian diperjanjikan dan disepakati oleh para pihak sehingga menghasilkan penetapan ganti kerugian yang, manusiawi, demokratis dan berkeadilan[134] dimana tiga komponen tersebut merupakan cita-cita yang di inginkan oleh Undang-undang.

Dalam penyelenggaraan pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala sebagaimana yang sudah penulis konstruksikan sebelumnya bahwa tidak ada sosialisasi dan musyawarah oleh Pemerintah. Sehingga Pemerintah secara langsung tanpa sepengetahuan pemegang hak atas tanah langsung menggunakan tanah. setelah digunakan barulah Pemerintah memberitahukan maksud penggunaan tanah tersebut sekaligus menetukan harga secara sepihak. Karena tanahnya sudah digunakan oleh Pemerintah maka secara terpaksa masyarakat menyetujui atau menyepakati tanah mereka untuk digunakan. Padahal pada posisinya masyarakat tidak ingin mengalihkan barang sejengkalpun tanah milik mereka kepada pihak manapun[135].

Lagi-lagi dalam hal ini tidak ada kesepakatan terkait dengan objek yang digunakan oleh panitia pengadaan tanah. masyarakat menyatakan sepakat karena takut dengan kekuasaan yang dimiliki oleh pemerintah. Sehingga dalam hal ini masyarakat tidak berada pada posisi yang seharusnya, justru berada pada posisi yang

[134] Bagian menimbang Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untu Kepentingan Umum.

[135] Hasil wawancara dengan Firman, Nurmi, Tasrin dan Darwis sebagai pihak yang berhak atas ganti kerugian yang beralamat di desa Jala, kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu. Pada Tanggal 5 April 2017.

ditekan oleh pihak pemerintah. Dimana hal ini diungkapkan langsung oleh Ibu Nurmi bahwa :

> Kami ini takut mbak karna berhadapan sama Pemerintah, apalagi waktu itu babinsa memaksa kami agar kami merelakan tanah kami untuk digunakan, yang pada akhirnya kami terpaksa merelakan karena takut dank arena sudah terlanjur digunakan juga samaPemerintah, namun yang tetap jadi masalah dan yang tetap kami tidak setuju ialah ganti rugi yang sedikit yang ingin di kasi oleh Pemerintah kepada kami.[136]

Sehubungan dengan syarat kesepakatan, dalam KUHPerdata dicantumkan beberapa hal yang dapat menyebabkan cacatnya suatu kesepakatan, yaitu kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Hal ini ditegaskan dalam pasal 1321 KUHPerdata yang berbunyi, "Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan"[137].

Berdasarkan pada pasal 1321 KUHPerdata tersebut menandakan bahwa persetujuan masyarakat untuk menyerahkan tanah kepada Pemerintah merupakan kesepakatan yang tidak sah karena masyarakat dalam memberikan persetujuan berada dalam ketakutan dan penekanan dari pemerintah dan yang dimaksud dengan paksaan disini ialah paksaan yang dilakukan oleh babinsa yang memaksa masyarakat untuk merelakan tanahnya untuk digunakan hal ini dikatakan oleh Ibu Nurmi bahwa:

> Kami ini takut mbak karna berhadapan sama Pemerintah, apalagi waktu itu babinsa memaksa kami agar kami merelakan tanah kami untuk digunakan, yang pada akhirnya kami terpaksa merelakan karena takut dank arena sudah terlanjur digunakan juga samaPemerintah, namun yang tetap jadi

[136] wawancara dengan Ibu Nurmi Pemegang Hak atas Tanah yang beralamat di desa Jala, Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu pada Tanggal 20 Maret 2017.

[137] Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

> masalah dan yang tetap kami tidak setuju ialah ganti rugi yang sedikit yang ingin di kasi oleh Pemerintah kepada kami.[138]

Sesuai dengan bunyi pasal 1324 KUHPerdata adalah: Paksaan telah terjadi apabila perbuatan itu sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan orang yang berpikiran sehat apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. [139] Berdasarkan muatan pasal 1324 KUHPerdata tersebut menunjukan bahwa paksaan yang dilakukan oleh Pemerintah menimbulkan kerugian yang terang dan nyata pada masyarakat desa Jala dan ini artinya dalam persetujuan masyarakat memberikan izin kepada Pemerintah untuk menggunakan tanah mengalami cacat kehendak.

Dari hasil analisa tersebut dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan ganti kerugian yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Dompu menyimpang dari aturan hukum, dimana Undang-undang mengharuskan untuk dilaksanakannya musyawarah mufakat terlebih dahulu agar para pihak dapat menyepakati bentuk dan besarnya ganti kerugian yang akan dilangsungkan. Namun karena tidak dilaksanakannya musyawarah maka dianggap tidak lahir suatu kontrak atau perjanjian apapun yang akan mengikat pihak masyarakat dengan Pemerintah. Sehingga hubungan keperdataan Pemerintah dan Masyarakat pemegang hak atas tanah tidak lahir dari perikatan perjanjian melainkan lahir dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan

---

[138] wawancara dengan Ibu Nurmi Pemegang Hak atas Tanah yang beralamat di desa Jala, Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu pada Tanggal 20 Maret 2017.

[139] Pasal 1324 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

oleh Pemerintah yakni penguasaan tanah tanpa persetujuan masyarakat, penetapan ganti kerugian secara sepihak dan tidak diberikannya ganti kerugian oleh Pemerintah daerah Dompu sampai dengan tahun 2017.

BAB IV

BENTUK TANGGUNG JAWAB PERDATA PEMERINTAH DAERAH DOMPU DALAM PELAKSANAAN PROYEK PENGADAAN TANAH PEMUKIMAN WARGA DESA JALA TERDAPAT PENYIMPANGAN

A. Kerugian Yang Timbul Akibat Penyimpangan Pelaksanaan Ganti Rugi Yang Dilakukan Oleh Pemerintah Daerah Dompu

Penyimpangan yang dilakukan oleh Pemerintah daerah Dompu dalam melaksanakan program pemukiman warga desa Jala, menimbulkan kerugian bagi masyarakat pemegang hak atas tanah yang digunakan dalam proyek tersebut. kerugian yang dialami adalah kerugian secara materiel dan immateriel adapun yang dimaksud dengan dua bentuk kerugian tersebut ialah sebagai berikut:

Kerugian Materiel ialah kerugian yang dapat dinilai dengan uang sedangkan kerugian immaterial ialah kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang[140]

Dua bentuk kerugian tersebut dialami oleh masyarakat desa Jala yang tanahnya digunakan dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Oleh karena itu bentuk dari kerugian materil maupun immaterial yang dialami oleh pemegang hak atas tanah akan penulis uraikan sebagai berikut :

[140] *Loc.cit* Simanjuntak hlm 304.

1. Kerugian Materiel

a. Kerugian Atas Tanah Yang Tidak Dibayar/ Tidak diberikan Ganti Kerugian Oleh Pemerintah Daerah Dompu.

Sebagaimana yang sudah diketahui pada konstruksi kasus dalam penulisan tesis ini bahwa ada perselisihan antara masyarakat pemegang hak atas tanah dengan Pemerintah yang dikarenakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah, sehingga menimbulkan kerugian bagi masyarakat pemegang hak atas tanah yang digunakan dalam proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala.

Tanah yang digunakan oleh Pemerintah dalam proyeknya yang dilaksanakan pada tahun 2012 sampai dengan hari ini tahun 2017 belum diberikan ganti kerugiannya kepada masyarakat. Hal ini selalu diungkapakan oleh responden ketika diwawancarai oleh penulis.

Sebagaimana yang telah diungkapkan oleh Ibu Nurmi bahwa :

> Tanah kami yang digunakan beberapa tahun yang lalu tidak ada kejelasan kapan akan diberikan ganti kerugian, sebab Pemerintah setiap kali kami berupaya untuk membicarakan ganti kerugian tidak pernah menanggapi dengan baik jadi sampai hari ini uang ganti kerugian belum sampai ditangan kami, tapi kami selalu berdoa agar Pemerintah segera memberikan ganti rugi yang pas dengan harga tanah kami agar kami bisa membeli tanah pengganti.[141]

Tidak diberikan ganti kerugian yang merupakan hak mutlak pemegang hak atas tanah merupakan kesalahan yang fatal karena masyarakat dalam menyambung

[141] Hasil wawancara dengan Ibu Nurmi, pihak yang berhak atas ganti kerugian yang beralamat di Desa Jala Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu, pada tanggal 9 April 2017.

rantai kehidupan sehari-hari sangat bersandar pada penghasilan tanahnya. Sehingga dengan terjadinya permasalahan tidak diberikan ganti kerugian akan membawa dampak yang sangat merugikan masyarakat.

Besarnya kerugian masyarakat atas harga tanah dapat dilihat berdasarkan keterangan dari Kepala Desa bahwa :

> Harga tanah di desa Jala ialah sebesar Rp 5.000.000/ 100 M2, sedangkan harga tanah yang ditentukan oleh pemerintah atau panitia pengadaan tanah ialah sebesar Rp 1.500.000,-/100 M2, sebenarnya yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah sangat jauh dari harga pasar namun mereka yang diatas sudah memikirkan matang-matang dan melalui pertimbangan ini dan itu. Sehingga keluar putusan dengan nilai ganti kerugian tersebut[142]

Berdasarkan harga pasar diatas, jika dikalkulasikan dengan luas tanah yang dimiliki masyarakat maka kerugian yang dialami masyarakat atas harga tanah tersebut sangatlah besar. Untuk lebih detailnya, maka penulis akan menguraikan kerugian tersebut dalam bentuk tabel. Adapun tabel tersebut ialah sebagai berikut:

Tabel 3
Rincian Kerugian Yang Dialami Masyarakat Pemegang Hak Atas Tanah

No	Nama	Jenis Hak	Luas Tanah	Harga Pasar	Nilai Kerugian	Keterangan
1	H .M. Yunus M Saleh	Milik	2.265M2	Rp.5.000.000	Rp.115.000.000	Telah Menerima Setengah Pembayaran
2	M.Hasan	Milik	1.500M2	Rp.5.000.000	Rp.75.000.000	Belum Menerima
3	Tasrin	Milik	1.100M2	Rp.5.000.000	Rp.55.000.000	Belum Menerima

[142] Hasil wawancara dengan Bapak Asikin selaku kepala Desa dan masyarakat pemegang hak atas tanah yakni, M.Hasan, Mustamin, dan Muhidin yang beralamat di desa Jala, kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu Pada tanggal 10 April 2017.

4	Supardin	Milik	1.100M2	Rp.5.000.000	Rp.55.000.000	Belum Menerima
5	Firman	Milik	2.000M2	Rp.5.000.000	Rp.100.000.000	Belum Menerima
6	Jakaria	Milik	1.800M2	Rp.5.000.000	Rp.90.000.000	Belum Menerima
7	Ismail	Milik	1.100M2	Rp.5.000.000	Rp.55.000.000	Belum Menerima
8	Muhdin	Milik	1.100M2	Rp.5.000.000	Rp.55.000.000	Belum Menerima
9	Jamid	Milik	2.100M2	Rp.5.000.000	Rp.105.000.000	Belum Menerima
10	Abdullah	Milik	2.100M2	Rp.5.000.000	Rp.105.000.000	Belum Menerima
11	Mustamin	Milik	1.600M2	Rp.5.000.000	Rp.80.000.000	Belum Menerima
12	Jamaludin	Milik	900M2	Rp.5.000.000	Rp. 45.000.000	Belum Menerima
13	Darwis	Milik	2.500M2	Rp.5.000.000	Rp. 125.000.000	Belum Menerima
14	Abdul Rajak	Milik	1.800M2	Rp.5.000.000	Rp. 90.000.000	Belum Menerima
15	Nurmi	Milik	5.000M2	Rp.5.000.000	Rp. 250.000.000	Belum Menerima
16	Muhtar	Milik	2.700M2	Rp.5.000.000	Rp. 135.000.000	Belum Menerima
17	Usman	Milik	2.000M2	Rp.5.000.000	Rp. 100.000.000	Belum Menerima
18	Mariati	Milik	1.500M2	Rp.5.000.000	Rp. 75.000.000	Belum Menerima
19	Amri	Milik	1.700M2	Rp.5.000.000	Rp. 85.000.000	Belum Menerima
20	Sarina	Milik	2.000M2	Rp.5.000.000	Rp.100.000.000	Belum Menerima
21	M.Sidik	Milik	1.700M2	Rp.5.000.000	Rp. 85.000.000	Belum Menerima

Sumber : Kantor Desa Jala Tahun 2012

Tabel tersebut diatas menunjukan bahwa betapa banyaknya kerugian yang dialami oleh pemegang hak atas tanah akibat perbuatan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Dompu. Dari 21 orang yang tanahnya digunakan, hanya satu orang pemegang hak yang telah memperoleh setengah ganti kerugiannya. Diperolehnya

ganti kerugian oleh Bapak H.Yunus dikarenakan telah menggugat Pemerintah di Pengadilan Negeri Dompu, sehingga Pemerintah tergerak hatinya untuk memberikan ganti kerugian terhadap Bapak H.Yunus tersebut.

Sedangkan masyarakat yang berhak lainnya, dikarenakan pengetahuan dan pendidikan yang rendah mengakibatkan pemahaman tentang hukum sangat kurang sehingga masyarakat tidak melakukan upaya apapun untuk memperjuangkan hak atas tanahnya melainkan menghubungi Pemerintah untuk dilaksnakannya musyawarah.

b. Kerugian Atas Kerusakan Tanaman Padi, Jagung, dan Kedelai Yang Berada Di Areal Proyek Pemukiman

Pasal 33 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Mengatur mengenai hal-hal yang harus dinilai sebagai kerugian dalam melakukan penilaian besarnya ganti kerugian. Berdasarkan pasal 33 tersebut bidang-bidang yang termasuk dalam penilaian ganti kerugian meliputi:[143]

1) Tanah;
2) Ruag atas tanah dan bawah tanah;
3) Bangunan;
4) Tanaman;
5) Benda yang berkaitan dengan tanah; dan atau
6) Kerugian lain yang dapat dinilai

Berdasarkan amanat pasal tersebut maka pada poin (d) menyatakan bahwa tanaman termasuk dalam kategori penilaian, ketika terdapat tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut maka oleh hukum diharuskan untuk dinilai sebagai suatu

[143] *Ibid* hlm 66.

kerugian dari pemegang hak atas tanah ketika tanahnya di jadikan objek dalam pengadaan tanah.

Posisi tanah atau keadaan tanah pada saat digunakan oleh Pemerintah Daerah Dompu berdasarkan keterangan responden sedang ditanami Jagung dan Padi namun pada penilaian ganti kerugian Pemerintah mengabaikan penilaian atas tanaman, hal ini diungkapakan oleh Bapak Jamaludin bahwa:

> Waktu itu tanah kami masih dalam keadaan ditanami sayuran dan padi bu. Kira-kira tanaman kami dalam usia tinggal satu dua bulan panen, tapi Pemerintah tidak memasukan hal tersebut sebagai penilaian, Pemerintah hanya membahas tanah saja sedangkan kerugian kami atas tanaman itu tidak diperhitungkan, untuk menanam itu bukan biaya sedikit tapi kami harus banting tulang pagi sore agar terkumpul uang untuk beli bibit, pupuk dan biaya semprotan hama dan lain-lain[144]

Jika dikaitkan dengan perintah Undang-undang yang mengharuskan untuk menilai tanaman, maka Pemerintah dalam hal ini harus mengakui dan berkewajiban untuk memasukannya sebagai salah satu dari daftar kerugian yang dialami oleh pemegang hak atas tanah.

Jika tanaman tersebut dirupiahkan maka harus dihitung berapa banyak uang yang sudah dikeluarkan oleh pemegang hak atas tanah untuk membeli bibit, pupuk dan obat-obatan tanaman lainnya, kemudian diperhitungkan pula harga jual dari tanaman tersebut. berdasarkan pada hasill wawancara penulis dengan masyarakat maka harga yang diperkirakan masyarakat ialah Rp.20.000.000,-. Hal ini dikatan oleh Bapak Mustamin bahwa:

[144] Hasil wawancara dengan Jamaludin, sebagai Pemegang Hak Atas Tanah, yang berdomisili di Dusun Salama, Desa Jala, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu Pada Tanggal 22.

> Biasanya hasil panen dari tanah kami selama ini paling sedikit Rp.10.000.000,- itu sudah paling sedikit, biasanya sih segitu, saya berharap tidak terlalu banyak asal saja harga tanah dan modal saya kembali, jadi tidak perlu dihitung harga kalua dijual karena itu pasti sangat besar dan mungkin Pemerintah tidak menginginkan tanaman kami dinilai. Saya ini berharap agar tanah kami yang digunakan segera diganti agar kami dapat mencari nafkah seperti biasa, kami ini bu, kaku kalau diam dan hanya melayar saja[145]

Hal ini selaras dengan apa yang di ungkapkan oleh Ibu Nurmi bahwa:

> Hasil panen kita dalam satu musim itu banyak bisa untuk satu kali naik haji, tapi kalau misalnya cuacanya tidak menentu saya biasanya hanya dapat Rp.11.000.000 setiap hasil panen. belum juga hasil rumput laut itu bisa tambah mahal lagi kalau kami sudah jual Rumput laut itu mahal sekali mbak, tapi yah harus dikeringkan dulu dalam waktu yang lama, saya itu kemarin rugi banyak karena diatas tanah saya kan dipakai mengeringkan rumput laut jadi itu dibuang semua sama tukang-tukan yang ingin membangun kantor desa, mungkin juga mereka tidak mengerti apa yang mereka buang, wallahualam"[146]

Berdasarkan dari keterangan masyarakat diatas jika diperkirakan kerugian yang dialami oleh masyarakat maka rata-rata mengalami kerugian sebesar Rp.10.000.000,- namun beda luas tanah beda penghasilan namun diperkirakan oleh masyarakat ialah Rp.10.000.000,- untuk nilai tanaman yang dihancurkan oleh Pemerintah.

c. Kerugian Atas Kehilangan Penghasilan Tanah Yang Semestinya Selama 5 Tahun.

Pengadaan Tanamah dalam Proyek Pemukiman warga Desa Jala sudah dilangsungkan sejak tahun 2012, dan proses pembangunannya pun telah selesai.

---

[145] Wawancara dengan Bapak Mustamin sebagai Pemegang Hak Atas Tanah, yang berdomisili di Dusun Salama, Desa Jala, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu Pada Tanggal 22.

[146] Hasil wawancara dengan Ibu Nurmi Pemegang Hak Atas Tanah, yang berdomisili di Desa Jala, Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu Pada Tanggal 9 April 2017.

Namun masalah ganti rugi yang tidak beres masih menjadi perselisihan sampai dengan hari ini yakni tahun 2017. Jika dihitung jumlah waktu dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2017 maka jumlahnya ialah 5 Tahun. Dalam rentan waktu inilah masyarakat pemegang hak atas tanah tidak dapat menggunakan tanahnya sebagaimana mestinya.

Kehilangan penghasilan yang semestinya dapat diterima dan dinikmati dari objek sengketa, misalnya masyarakat dapat menyewakan atau dijadikan lahan pertanian sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2017. Dalam rentan waktu tersebut sesungguhnya masyarakat dapat memperoleh keuntungan yang sangat banyak setiap musim panen.

sebagaimana yang dinyatakan oleh Bapak Mustamin bahwa :

> Biasanya hasil panen dari tanah kami selama ini paling sedikit Rp.10.000.000,- itu sudah paling sedikit, biasanya sih segitu, saya berharap tidak terlalu banyak asal saja harga tanah dan modal saya kembali, jadi tidak perlu dihitung harga kalua dijual karena itu pasti sangat besar dan mungkin Pemerintah tidak menginginkan tanaman kami dinilai. Saya ini berharap agar tanah kami yang digunakan segera diganti agar kami dapat mencari nafkah seperti biasa, kami ini bu, kaku kalau diam dan hanya melayar saja[147]

Yang dikatakan oleh Ibu Ufe istri dari Bapak H.Yunus ialah :

> Rata-rata petani itu mengambil hasil yah Rp. 10.000.000, hasil segitu paling keuntungan kami setengahnya sedangkan setengahnya lagi pengganti biaya bibit, pupuk, obat-obat hama dan obat-obat lainnya, belum upah orang yang memotong dan lain-lain, kasihan kami ini sebenarnya untuk memperoleh uang itu harus rela capek, hitam karena ada dibawah terik matahari, lalu Pemerintah datang mengambil tanah,

[147] Hasil wawancara dengan Bapak Mustamin sebagai Pemegang Hak Atas Tanah, yang berdomisili di Dusun Salama, Desa Jala, Kecamatan Hu'u, Kabupaten Dompu Pada Tanggal 22.

> semakin miskin lah kami ini. lalu dari mana lagi kita bisa mencari nafkah kalau bukan dari tanah tersebut.[148]

Rata-rata pemegang hak atas tanah memperkirakan akan memperoleh Rp.10.000.000,- dalam satu tahun ada dua musim tanaman jika dua kali musim maka masyarakat dapat memperoleh Rp.20.000.000,- jadi jika dikalkulasikan dengan rentan waktu 5 tahun tidak menggunakan tanah maka masyarakat mengalami kerugian sebesar 20.000.000 x 5 Tahun sama dengan 100.000.000. Jadi kesimpulannya Pemerintah berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian senilai kalkulasi tersebut diatas.

d. Kerugian Atas Biaya Yang Dikeluarkan Untuk Mengurus Segala Keperluan Berkaitan dengan Ganti Rugi

Sebagaimana yang telah diketahui bahwa Pengadaan Tanah Pemukiman Warga Desa Jala sampai dengan tahun 2017 masih menuai perselisihan nilai kerugian antara masyarakat dan Pemerintah, Pemerintah tidak memiliki upaya untuk membangun komunikasi dengan masyarakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut. dalam situasi dan kondisi yang demikian masyarakat yang selalu mendatangi pihak pemerintah agar permasalahan segera diselesaikan.

Hal ini diungkapkan oleh H.Yunus yakni:

> saya sudah banyak menghabiskan biaya karena mengurus ganti kerugian, mulai dari mendatangi kepala Desa, camat, sekda bahkan Bupati jika

[148] Hasil wawancara dengan Ibu Ufe istri dari Bapak H.Yunus sebagai Pemegang Hak Atas Tanah, yang beralamat di desa Jala, Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu pada tanggal 20 Maret 2017.

> diuangkan tarnsportasi saya hanya untuk mengurus uang ganti rugi barangkali sudah jutaan rupiah[149]

Hal serupa dengan yang dikatakan oleh Bapak Jamaludin bahwa:

> Setiap ada kesempatan kami selalu menghubungi Pemerintah baik melalui Kades kami Bapak Asikin atau melalui Bapak Camat, dan bahhkan kami pernah langsung berbicara dengan Bapak Sekda dan Bupati, alasan-alasan yang kami dengar sih biasanya belum ada anggaran, tunggu lagi pasti diberikan itu saja jawabannya, kami hanya iya-iya saja sebab tidak mengerti dan takut harus ngapain. Sebenarnya untuk bertemu dengan Pejabat-pejabat itu butuh kesabaran karna tidak langsung ketemu ada kalanya kami harus pulang dulu baru besoknya datang lagi, dan itu semua membuang-buang uang kami [150]

Hal tersebut juga dinyatakan oleh Bapak Hamid yakni:

> kalua saya uangkan transportasi saya sudah jutaan, saya perkirakan Rp.15.000.000,- karena saya mengupayakan sejak lama bukan dua tiga hari jadi biaya yang sudah keluar tentunya banyak, belum tenaga terbuang sia-sia, belum lagi merekanya sibuk, lucu kami yang dirugikan kami lagi yang kerepotan, pada saat kampanye pemilihan Bupati ngomongnya lantang mau membela rakyat, tapi semua omong kosong"[151]

Berangkat dari keterangan responden diatas bahwa biaya yang timbul karena pengurusan perselisihan ialah kurang lebih Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah). Sedangkan untuk masyarakat yang mengajukan gugatan seperti Bapak H.Yunus mengeluarkan lebih dari Rp. 15.000.000,- dalam mengurus perkaranya. Jika dirupiahkan sebagaimana yang penulis kutip dalam gugatan perdata Bapak

---

[149] Hasil wawancara dengan Bapak H.Yunus, Pemegang Hak Atas Tanah, yang berdomisili di Desa Jala, Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu Pada Tanggal 9 April 2017.

[150] Hasil wawancara dengan Bapak Jamaludin, Pemegang Hak Atas Tanah, yang berdomisili di Desa Jala, Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu Pada Tanggal 9 April 2017.

[151] Hasil wawancara dengan Bapak Hamids, Pemegang Hak Atas Tanah, yang berdomisili di Desa Jala, Kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu Pada Tanggal 10 April 2017.

H.Yunus menyatakan tertera biaya yang timbul ialah sebesar Rp. 20.000.000,-.[152] Kerugian-kerugian seperti ini sesungguhnya sangat membebani masyarakat, sebab untuk menghasilkan uang sejumlah demikian tidaklah mudah bagi kalangan masyarakat desa Jala yang menyandarkan hidupnya pada hasil pertanian dan laut.

Berdasarkan uraian diatas maka Pemerintah berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian atas segala jenis kerugian yang dialami oleh pemegang hak atas tanah selama ini.

2. Kerugian Immateriel

Kerugian Atas Kecemasan dan Keresahan Masyarakat Yang Mengharapkan Ganti Kerugian.

Kerugian yang dikenal dalam hukum perdata Indonesia ada dua bentuk yaitu kerugian secara materiel dan immaterial. Kedua bentuk kerugian ini memiliki sifat yang berbeda dimana bentuk materiel dapat dinilai secara jelas dengan uang sedangkan dalam bentuk immateriel tidak dapat dinilai dengan uang.[153] Selaras dengan yang dikemukakan oleh Simanjuntak bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiel (dapat dinilai dengan uang dan kerugian immaterial (tidak dapat dinilai dengan uang).[154]

Dalam pengadaan tanah proyek pemukiman warga desa Jala sudah tentu masyarakat mengalami kedua bentuk kerugian tersebut, Adapun yang menjadi kerugian immaterial yang dialami oleh masyarakat pemegang hak atas tanah dalam

---

[152] Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor 7/Pdt.G/2016/PN/DPU.
[153] *Loc.cit* Shidarta hlm 80.
[154] *Op.cit* Simanjuntak hlm 304.

kasus proyek pemukiman desa Jala ialah masyarakat mengalami beban batin , susah, cemas dan sangat mengharapkan hak-haknya diserahkan dan dibayarkan oleh Pemerintah Daerah Dompu.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan responden didapatkan keterangan bahwa masyarakat sangat cemas dan resah dalam mengahadapi masalah tersebut sebagaimana dinyatakan oleh Bapak Hamid bahwa:

> Tidak mudah untuk membuat hati merasa tenang ketika kami sedang merasakan kekurangan pendapatan disatu sisi kami mencemaskan sekolah anak kami dan disisi lain juga harus mencemaskan keuangan yang semakin menipis karena penghasilan semakin berkurang. Penghasilan yang sangat besarkan pada hasil tanah dan penjualan rumput laut dalam keadaan ini rumput laut tidak dapat dikeringkan lagi karena Peraturan Daerah melarang kami utnuk mengeringkan ikan dan rumput laut di pinggir pantai [155]

Tidak hanya Bapak Hamid yang merasakan demikian namun seluruh masyarakat yang hak atas tanahnya digunakan dalam proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala merasakan hal yang sama, Bapak Hamid dalam hal ini hanya mewakili apa yang dirasakan oleh Pemegang hak atas tanah lainnya. Akan tetapi para pemegang hak atas tanah telah menyepakati dan menetapkan nilai kerugian immateriel tersebut sebesar Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah). Hal ini diungkapkan oleh Bapak H.Yunus bahwa:

> Untuk keresahan dan kecemasan kami kami telah menyepakati untuk meminta Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah), Hal ini juga sudah saya tuangkan dalam gugatan saya dan alhamdulillah baru setengah yang diberikan oleh Pemerintah daerah, itupun hanya harga tanah. saya berprinsip bahwa dari pada tidak menerima sama sekali ganti kerugian

[155] Hasil wawancara dengan Bapak Hamid, Pemegang Hak Atas Tanah yang Digunakan Dalam Proyek Pengadaan Tanah Pemukiman Warga, yang beralamat di Desa Jala, kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu pada tanggal 11 April 2017.

> lebih baik saya menyetujui perjanjan yang ada dalam akta perdamaian.[156]

Bertolak dari kedua kerugian-kerugian yang tengah dialami Pemegang hak atas tanah tersebut diatas maka dengan demikian kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada kerugian yang ditujukan kepada kekayaan harta benda, tetapi juga kerugian yang ditujukan pada tubuh, jiwa, dan kehormatan manusia, oleh karena itu sudah menjadi kewajiban Pemerintah untuk menyelesaikan permasalahan ganti kerugian tersebut, guna tercapainya keadilan dalam proyek pengadaan tanah.

B. Bentuk Tanggung Jawab Perdata Pemerintah Daerah Dompu Dalam Penyimpangan Pelaksanaan Proyek Pengadaan Tanah Pemukiman Warga Desa Jala.

Pertanggung jawaban adalah suatu bentuk tanggung jawab yang dilakukan seseorang kepada pihak-pihak yang dirugikan. Roscoupound menyatakan bahwa suatu pertanggungjawaban timbul sebagai kewajiban atas kerugian bagi pihak lain. Pertanggungjawaban ini tidak hanya melihat dari sisi tindakan yang merugikan, tetapi juga karena faktor kesalahan yang dapat menyebabkan kerugian bagi pihak lain.[157]

Menurut Roscoe Pound jenis tanggung jawab ada tiga yaitu pertanggungjawaban atas kerugian dengan disengaja, atas kerugian karena kealpaan dan tidak disengaja,

---

[156] Hasil wawancara dengan Bapak H.Yunus sebagai pemegang hak atas tanah yang beralamat di desa Jala, kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu pada tanggal 20 Maret 2017.

[157] Roscoe Pound, *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to the Philosophy of law)* diterjemahkan oleh Mohammad Radjab, (Jakarta : Bharatara Niaga Media, 1996), hlm 92.

dalam perkara tertentu atas kerugian yang dilakukan tidak karena kelalaian serta tidak disengaja.[158] Menurut Roscoe Pound tanggung jawab bersumber dari [159]:

1. Perjanjian, dimana para pihak mengadakan perjanjian tersebut masing-masing di tuntut untuk bertanggungjawab atas pemenuhan isi perjanjian yang mereka buat.
2. Perbuatan melawan hukum yang terbagi atas :
   a. Perbuatan diri sendiri, baik yang disengaja (*dolus)* maupun yang tidak disengaja (*culpa*)
   b. Perbuatan orang lain (orang yang masih berada dibawah tanggungan si penanggung jawab yang bersangkutan)
   c. Kejadian lain yang bukan merupakan perbuatan, tetapi menimbulkan akibat yang tetap harus dipertanggungjawabkan oleh orang, yang oleh hokum dianggap sebagai penanggungjawabnya.

Dari kedua sumber tanggung jawab yang di nyatakan oleh Roscoe Pound tersebut diatas maka, sumber yang termasuk dalam kasus pengadaan tanah proyek pemukiman warga desa Jala ialah perbuatan melawan hukum. Dalam kasus ini Pemerintah dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dalam pelaksanaannya telah menyimpangi perintah Undang-undang No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan perundang-undangan yang terkait lainnya.

Menyikapi pendapat Roscopound yang menyatakan salah satu sumber dari tanggung jawab ialah perbuatan melawan hukum, maka terlebih dahulu penulis akan menguraikan makna dari perbuatan melawan hukum melalui pasal- pasal yang berada dalam KUHPerdata yaitu pasal 1365, 1366, dan 1367 KUH Perdata.

Pasal 1365 menyatakan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menyebabkan

[158] *Ibid.*
[159] *Ibid.*

kerugian itu mengganti kerugian tersebut.[160] Selanjutnya menurut Pasal 1366 setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.[161] Dan yang terakhir ialah pasal 1367, seorang tidak saja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya.[162]

Suatu perbuatan melawan hukum harus mempunyai beberapa unsur sebagaimana berikut :[163]

1. Adanya suatu perbuatan melawan hukum,
2. Adanya suatu unsur kesalahan,
3. Adanya suatu kerugian yang diderita,
4. Adanya suatu hubungan kausalitas antara kesalan dan kerugian.

Dari unsur-unsur tersebut harus dapat terpenuhi, ketika seseorang akan meminta pertanggungjawaban perdata dari seseorang.[164]

Penyimpangan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Dompu dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan proyek pemukiman warga desa Jala telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah diuraikan diatas.

---

[160] Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
[161] Pasal 1366 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
[162] *Loc.cit* Simanjuntak hlm 303.
[163] *Ibid* hlm 304.
[164] *Ibid*.

Sehingga tidak salah ketika dalam tesis ini penulis menyatakan bahwa hal tersebut adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan melawan hukum.

Apabila penyimpangan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Dompu diuraikan menurut unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut pasal 1365 KUH Perdata adalah sebagai berikut :

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum.

   Pengadaan tanah yang diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah Dompu terdapat banyak penyimpangan mulai dari tidak dilaksanakannya musyawarah sampai dengan tidak diberikannya ganti kerugian kepada sebagian besar masyarakat pemegang hak atas tanah, hal ini merupakan perbuatan melawan hukum karena telah berlawanan dengan kewajiban hukum yang berlaku maupun hak-hak pemegang hak atas tanah itu sendiri.

2. Adanya Kerugian Yang Diderita

   Akibat dari perbuatan melawan hukum oleh Pemerintah Daerah Dompu menimbulkan banyak kerugian bagi masyarakat desa Jala. Dimana kerugian yang ditimbulkan ialah tidak diterimanya uang ganti kerugian atas tanah yang telah digunakan, kerugian atas tanaman yang melekat diatas tanah, kerugian atas penghasilan yang seharusnya, kerugian atas biaya yang dikeluarkan untuk mengurus segala keperluan dalam mengupayakan ganti kerugian, dan kerugian atas kecemasan dan kekhawatiran masyarakat. Yang kesemuanya dinamakan kerugian materiel maupun kerugian immaterial.

3. Adanya kesalahan

   Kesalahan pemerintah dalam permasalahan ini ialah karena secara sengaja melakukan perbuatan yang melawan hukum dengan menyimpangi ketentuan-ketentuan yang diharuskan oleh Undang-undang.

4. Adanya hubungan kausal

   Dalam permasalahan ini jelas terdapat hubungan sebab akibat dimana akibat kesalahan yang dilakukan oleh Pemerintah daerah Dompu menyebabkan kerugian bagi pihak yang berhak (pemegang hak atas tanah). sehingga dengan demikian dapat dikatan bahwa perbuatan melawan hukum oleh Pemerintah Daerah Dompu adalah sebab, sedangkan kerugian yang dialami oleh Masyarakat pemegang hak atas tanah ialah akibatnya.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan, bahwa akibat dari suatu perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian. Kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum diharuskan supaya diganti oleh orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu atau oleh si pelaku perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, pasal 1365 KUHPer mengatur tentang kewajiban bagi si pelaku perbuatan melawan hukum untuk menggati kerugian yang timbul karenanya disatu pihak dan hak untuk menuntut penggantian kerugian bagi orang yang dirugikan.[165]

Berangkat dari uarian pasal 1365 KUHPerdata diatas menunjukan bahwa siapapun yang melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka diwajibkan untuk menggantikan kerugian yang dialami oleh pihak lain tersebut.

[165] Pasal 1385 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

yang dimaksud pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam permasalahan ini ialah Pemerintah daerah Dompu yang terlibat dalam penyelenggaraan pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala, yang kemudian melakukan beberapa penyimpangan. Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya bahwa dalam penyimpangan tersebut mengakibatkan kerugian bagi masyarakat pemegang hak atas tanahnya. Berdasarkan pada ketentuan pasal 1365 KUHPerdata dan berdasarkan pada kerugian yang dialami oleh masyarakat maka demi hukum Pemerintah daerah Dompu berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian kepada pihak yang berhak.

Apabila dilakukan pula analisis dengan menggunakan teori tanggung jawab dari Roscoe Pound yang menyatakan bahwa "suatu pertanggungjawaban dapat dibebankan bukan hanya berdasarkan tindakan saja, tetapi juga dapat berdasarkan faktor kesalahan yang dapat menyebabkan kerugian bagi pihak lain."[166] Dari argumentasi Roscou Pound ini jika dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi dalam proses penyelenggaraan pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala maka dalam hal ini pemerintah telah melakukan tindakan-tindakan yang menyimpang dari Undang-undang oleh karena itu Pemerintah sebagai pihak yang karena tindakannya menimbulkan kerugian dapat dimintai atau dapat dibebankan suatu pertanggungjawaban berdasarkan teori Roscou Pound tersebut. dan hal ini selaras pula dengan sumber tanggung jawab yang dikemukakan oleh roscou Pound bahwa sumber dari tanggung jawab salah satunya

[166] *Loc.cit* Roscoe Pound hlm 92.

adalah perbuatan melawan hukum yang akan membebankan tanggung jawab tersebut kepada seseorang yang oleh hukum wajib sebagai penanggungjawabnya."[167]

Berangkat dari analisis diatas maka Pemerintah Daerah Dompu diwajibkan untuk bertanggungjawab atas penyimpangan pelaksanaan ganti kerugian yang telah terjadi dalam proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala. dan oleh karena demikian maka sebagai bentuk tanggung jawabnya,Pemerintah harus melakukan hal sebagai berikut :

Memberikan Ganti Kerugian Atas Segala Kerugian Yang Dialami Oleh Pemegang Hak Atas Tanah.

1. **Ganti Kerugian Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.**

   Ganti kerugian menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.[168] Pengertian ganti rugi dalam undang-undang ini menekankan pada aspek kelayakan dan keadilan bagi pemegang hak atas tanah. Menurut Maria S.W. Sumardjono ganti rugi yang harus diberikan dalam pengadaan tanah haruslah ganti kerugian yang adil yang berarti bahwa pemberian ganti rugi tidak membuat seseorang menjadi lebih kaya atau lebih miskin dari keadaan semula. [169]

---

[167] *Ibid* hlm 92.

[168] Pasal 1 Angka 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

[169] Maria, S.W. Sumardjono, 2006, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hlm 250.

Sedangkan yang dimaksud dengan ganti kerugian yang wajar dan layak adalah besarnya ganti kerugian memadai untuk memperoleh tanah dan/atau bangunan dan tanaman di tempat lain.[170]

Oleh sebab itu Pemerintah dalam memberikan ganti kerugian harus berpedoman pada ketentuan-ketentuan yang telah ada. Ganti kerugian yang dikemukakan oleh Maria S.W.Sumardjono tersebut selaras dengan apa yang dicita-citakan oleh Undang-undang dimana pemberian ganti kerugian harus diberikan dengan layak dan adil.

Ganti kerugian dalam hal ini penulis sebut sebagai bentuk pertanggungjawaban yang seharusnya dan mutlak untuk dilaksanakan oleh Pemerintah daerah Dompu sebagai akibat atas penggunaan tanah dalam proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala.

Dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ketentuan yang mengatur secara eksplisit terkait Pemberian ganti kerugian dituangkan dalam paragraf 5 yakni pasal 40 sampai dengan pasal 44, sebelum melaksanakan pemberian ganti kerugian sebagaimana yang diperintahkan oleh pasal 40 sampai dengan pasal 44 maka terlebih dahulu undang-undang mengharuskan untuk melaksanakan penilaian ganti kerugian dan musyawarah penetapan ganti kerugian agar kehendak para pihak dapat dipertemukan dan diperoleh kesepakatan.

---

[170] Adrian Sutedi, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Dalam proyek pemukiman warga desa Jala berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Jakariah selaku Pemegang hak atas tanah bahwa:

> Pemerintah belum memberikan ganti kerugian kepada kami kecuali kepada Bapak H.Yunus yang telah menggugat Pemerintah. Kalau misalnya saya hitung waktunya sudah 5 tahun saya tidak menggunakan tanah untuk bercocok tanam, semenjak tahun 2012 tersebut saya belum mendapatkan ganti rugi dalam wujud apapun. Yang kami dapat yah hanya kerugian saja, susah semakin susah, kebutuhan hidup harus dipenuhi sedangkan penghasilan semakin menipis.[171]

Berdasarkan uraian tersebut jelas bahwa harga tanah atau ganti kerugian belum diberikan oleh Pemerintah dari tahun 2012 hingga dengan tahun 2017, dan hal tersebut merupakan hak mutlak yang harus diterima oleh masyarakat karena tidak ada kewenangan pada negara untuk mengambil tanah tanpa adanya suatu ganti rugi. Indonesia bukan negara yang berideologi komunis yang memungkinkan penyitaan tanah tanpa ganti rugi.[172]

Berdasarkan ungkapan dari Bapak H. Bambang M Yasin bahwa:

> Dalam pelaksanaan ganti kerugian sesungguhnya kami tidak ingin menyimpangi prosedur hukum, kami sepakat melaksanakannya dengan prosedur hukum, meskipun terdapat kendala yang hal tersebut merupakan kendala yang diluar harapan kami, yang akan kami usahakan terus menerus penyelesaiannya. Pembayaran ganti kerugian memang belum diberikan sampai dengan hari ini, semua ini karena tidak adanya permakluman dari masyarakat bahwa pembangunan yang tengah dilaksanakan pada saat itu merupakan jalan kemakmuran bagi mereka sediri.[173]

---

[171] Hasil wawancara dengan Bapak Tasrin sebagai pemegang hak atas tanah yang beralamat di Desa Jala kecamatan Hu'u Kabupaten Dompu pada tanggal 19 April 2017.

[172] *Loc.cit* Maria, S.W. Sumardjono, hlm 95.

[173] Hasil wawancara dengan H. Bambang M. Yasin selaku Bupati Dompu yang beralamat di Jl. Beringin Nomor 3 Kelurahan Kota Baru, kecamatan Dompu Kabupaten Dompu Pada Tanggal 20 April 2017.

Tidak diberikannya ganti kerugian dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2017 diakui oleh Pemerintah Daerah Dompu, namun Pemerintah menolak bahwa hal itu dikatakn sebagai penyimpangan karena Pemerintah telah melakukan penawaran berulang kali dan masyarakat tetap menolak.

Menyikapi hal diatas maka penulis berpendapat bahwa yang dilakukan oleh Pemerintah daerah Dompu merupakan suatu hal yang menyimpang, sebab penawaran yang dilakukan berkali-kali ialah dengan harga yang sama dan tidak layak, oleh karena tidak layak menimbulkan reaksi masyarakat untuk menolak, disamping itu penggunaan tanah oleh Pemerintah daerah tanpa sepengetahuan dari pemegang hak atas tanah. dan perbuatan-perbuatan tersebut berdasarkan analisis penulis sebelumnya ialah tergolong dalam perbuatan-perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian diatas maka Pemerintah Daerah Dompu berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah sesuai dengan luas dan besarnya tanah yang digunakan dengan penetapan nilai yang sesuai dengan harga pasar.

2. Ganti Kerugian Secara Perdata (Berdasarkan Ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata)

Pemerintah Daerah Dompu atas dasar perbuatannya yang melawan Hukum dan menimbulkan kerugian bagi masyarakat desa Jala yang hak-hak atas tanahnya digunakan dalam proyek pengadaan tanah, maka berdasarkan teori pertanggung jawaban dari Roscou Pound berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian sebagai bentuk Tanggung jawab perdata karena telah merugikan dan meresahkan masyarakat.

Sebagaimana yang sudah dianalisis bahwa penyimpangan yang dilakukan oleh Pemerintah adalah perbuatan yang melawan hukum. Perbuatan melawan hukum sudah tentu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Pada dasarnya Konsep ganti rugi di dalam hukum perdata berbeda dengan konsep ganti rugi dalam peraturan pengadaan tanah. Ganti rugi dalam hukum perdata timbul manakala terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.[174] Ganti rugi dalam hukum perdata terdiri dari 3 macam, yaitu biaya, kerugian dan bunga.

R. Subekti mendefinisikan tiga macam ganti rugi *(schadevorgoeding*) sebagai berikut :

a. Biaya *(costen)* Biaya adalah segala pengeluaran yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak.
b. Kerugian *(schaden)* Kerugian adalah kerugian kerusakan barang-barang kepunyaan satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lawan atau wanprestasi.
c. Bunga *(interesten)* Bunga adalah keuntungan bunga yang hilang yang mempunyai kemiripan dengan verlies yang diartikan sebagai kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dihitung oleh kreditur.

Ganti rugi dalam hukum pengadaan tanah tidak diberikan dengan kaitannya terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Karena pada dasarnya Ganti rugi dalam hukum pengadaan tanah merupakan suatu kompensasi yang harus diberikan atas kerugian pemegang hak atas tanah yang kehilangan hak atas tanahnya karena dibebaskan untuk kepentingan umum.[175] Kesimpulannya kompensasi tersebut adalah hak mutlak bagi pemegang hak atas tanah.

---

[174] Ahmadi Miru, 2010, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 80.

[175] *Op.Cit* Maria, S.W. Sumardjono, hlm 95.

Namun karena telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah maka pertanggungjawaban untuk memberikan ganti kerugian secara perdata harus diberikan oleh Pemerintah Daerah Dompu. Hal ini berdasar pada pasal 1365 KUHPerdata yang menegasakan bahwa "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"[176].

Kerugian yang dialami oleh masyarakat berdasarkan rangkuman hasil wawancara penulis dengan masyarakat pemegang hak atas tanah ialah:

a. Kerugian Materiel
    1) Kerugian Atas Tanah Yang Tidak Dibayar/ Tidak diberikan Ganti Kerugian Oleh Pemerintah Daerah Dompu.
    2) Kerugian Atas Kerusakan Tanaman Padi, Jagung, dan Kedelai Yang Berada Di Areal Proyek Pemukiman.
    3) Kerugian Atas Kehilangan Penghasilan Tanah Yang Semestinya Selama 5 Tahun.
b. Kerugian Immateriel

    Kerugian Atas Kecemasan dan Keresahan Masyarakat Yang Mengharapkan Ganti Kerugian.

Mengulas ketentuan pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang

[176] Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut[177] berdasarkan ketentuan pasal tersebut maka Pemerintah Daerah Dompu harus atau wajib memberikan ganti kerugian secara perdata kepada pemegang hak atas tanah dengan jumlah ganti kerugian yang berdasar pada kerugian materiel maupun immaterial yang tengah dialami oleh Masyarakat pemegang hak atas tanah.

memberikan ganti kerugian yang telah diuraikan diatas ialah bentuk dari tanggung jawab Pemerintah Daerah Dompu karena telah melakukan penyimpangan dan merugikan masyarakat. Atas dasar hal tersebutlah maka Pemerintah dalam hasil analisis penulis harus memberikan hak-hak dari masyarakat pemegang hak atas tanah dengan memperhatikan prinsip ganti kerugian yang terdapat dalam aturan hukum pengadaan tanah dan hukum Perdata Indonesia.

Pemerintah sebagai pihak yang bersalah harus memiliki inisiatif untuk menyelesaikan permasalahan ganti kerugian tersebut sebab masyarakat desa Jala dengan keterbatasan pendidikan dan pengetahuan hukum tidak dapat berbuat lebih atau tidak mengetahui upaya apa yang harus dilakukan. Oleh karena demikian Pemerintahlah yang harus berlaku bijaksana demi kemaslahatan masyarakat.

Pemerintah dalam rangka menyelesaikan permasalahan dengan memberikan ganti kerugian kepada masyarakat pemegang hak atas tanah tersebut diatas, maka harus mengawalinya dengan membangun komunikasi atau menyelenggarakan musyawarah dengan maksud untuk melakukan negosiasi[178] sebagai upaya untuk menyesuaikan

[177] Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

[178] Rachmad Safa'at menyatakan bahwa : negosiasi merupakan suatu teknik mempengaruhi dan meyakinkan pihak lain untuk menggunakan kemampuan yang ada demi menyelesaikan suatu konflik.

kehendak antara kedua belah pihak. Sebagaimana yang telah dinyatakan oleh Goodpater bahwa:

> Negosiasi merupakan proses upaya untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain, suatu proses interaksi dan komunikasi yang dinamis dan beraneka ragam, dapat lembut dan bernuansa, sebagaimana manusia itu sendiri. Negosiasi berbicara tentang diskusi, dialog dalam perundingan-perundingan yang berhubungan dengan ide, informasi dan pilihan-pilihan dari para pihak yang terlibat konflik. Diskusi dan dialog tersebut dimaksudkan untuk tercapainya kesepakatan yang dapat diterima oleh semua pihak.[179]

Bertolak dari uraian tersebut maka tujuan utama dalam melaksanakan musyawarah atau negosiasi ialah tercapainya kesepakatan yang dapat diterima oleh semua pihak. Topik yang akan dibahas dalam musyawarah ialah :

a. Bentuk dan besarannya ganti kerugian atas tanah yang telah digunakan oleh Pemerintah Daerah Dompu;
b. Bentuk dan Besarnya ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Dompu baik secara materiel maupun Immateriel.;
c. Tahapan pembayaran.

Hal tersebut diatas adalah hal-hal yang sangat penting untuk dimusyawarahkan atau dibicarakan oleh kedua belah pihak guna tercapainya kesepakatan yang dapat diterima oleh semua pihak. sekaligus mendata kembali siapa saja masyarakat yang tanahnya digunakan dalam proyek pemukiman, kemudian melakukan pengukuran atas luas tanah

---

Rachmad Safa'at, 2011, *Advokasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa,* Surya Pena Gemilang, Malang, hlm 93.

[179] *Ibid* Rachmad Safa'at hlm, 93.

yang digunakan. Hal ini bertujuan untuk tercapanya pelaksanaan ganti kerugian yang berkeadilan dan bermanfaat bagi semua pihak.

BAB V

PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN DAN TANGGUNGJAWAB YANG SEHARUSNYA OLEH PEMERINTAH DAERAH DOMPU DALAM PROYEK PENGADAAN TANAH PEMUKIMAN WARGA DESA JALA

A. Dasar Hukum dan Kelembagaan Dalam Pelaksanaan Ganti Rugi Proyek Pengadaan Tanah.

Pengadaan tanah pada dasarnya mutlak memerlukan tanah. begitu pula proyek pemukiman warga desa Jala ini sudah tentu membutuhkan tanah. menyelenggarakan pengadaan tanah bukanlah hal yang salah karena dalam UUPA telah ditegaskan bahwa tanah memiliki fungsi sosial. Pemukiman warga desa Jala merupakan salah satu kategori fungsi sosial yang dimaksud oleh UUPA dan Undang-undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepetningan Umum.

Setiap pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum harus dilaksanakan dengan tetap menjunjung tinggi penghormatan terhadap hak-hak atas tanah. hal ini dimaksudkan bahwa pengadaan tanah tidak boleh dilakukan sewenang-wenang walaupun dilaksanakan oleh Pemerintah yang mewakili negara dalam penerapan konsep hak menguasai negara atas tanah sebagai amanat dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

Sebagai bentuk kepedulian dari Negara dalam rangka untuk menciptakan pelaksanaan Pengadaan yang berkeadilan, maka oleh negara dibuatkan aturan-aturan yang menjadi acuan dalam pelaksanaan Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Adapun aturan hukum tersebut ialah sebagai berikut”

1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280
2. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
5. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah
9. Peraturan Menteri dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2012 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
10. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional
11. Peraturan Daerah Kabupaten Dompu Nomor 06 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah.[180]

Dari daftar peraturan Perundang-undangan Pengadaan Tanah tersebut tidak digunakan semua oleh Pemerintah Daerah Dompu sebagai acuan, sebab Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang diselenggarakan di Desa Jala berlangsung pada Tahun 2012, oleh

[180] *Loc.cit* Jarot Widya Muliawan hlm 203.

karena itu aturan yang digunakan dalam pelaksanaannyapun harus sesuai dengan aturan yang berlaku pada saat itu yakni :

1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280
2. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
3. Peraturan Menteri dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2012 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
4. Peraturan Daerah Kabupaten Dompu Nomor 06 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah[181]

Aturan-aturan tersebut mengatur segala aspek yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah yakni dari proses perencanaan sampai dengan proses ganti kerugian dan pelepasan hak atas tanah, yang semunya bertujuan untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum yang adil, kemanusiaan dan demokrasi.

Sebagaimana yang dikatakan oleh Bapak Wargasih bahwa :

> Pelaksanaan pengadaan tanah di Dompu memang sudah seperti ini keadaannya tidak bisa dipungkiri lagi, semua ini karena sifat Pemerintah yang sok tahu merasa sudah mengerti aturan sedangkan tidak mengerti, semua digampangkan, lebih tau mereka yang bukan bidangnya ketimbang kami. Aturan itu bukan untuk dijalankan setengah-setang tapi secara utuh. Masalah ini tidak akan tuntas kalua tidak diselesaikan oleh Pemerintah, harus ada kesadaran. Kalua tidak tujuan undang-undang untuk keadilan suatu hal yang mustahil[182]

Pemerintah Daerah Dompu sebagaimana yang dikatakan oleh Bapak Wargasi tidak menjalankannya dengan sungguh-sungguh padahal Undang-Undang ini hadir dengan membawa tujuan yakni adanya kepastian hukum terhadap persoalan pembangunan

[181] *Ibid.*

[182] Hasil wawancara dengan Bapak Wargasi selaku Kepala BPN, Yang beralamat di Kelurahan Simpasai, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu.

negara. Menurut Supratman, R., kepastian hukum di sini adalah kepastian mengenai ganti rugi dan kepastian mengenai pihak yang seharusnya menerima ganti rugi tersebut. Sedangkan kepastian hukum bagi Pemerintah adalah kepastian mengenai pelaksanaan pembangunan tersebut sehingga tidak merugikan keuangan negara yang pada hakekatnya merupakan beban masyarakat juga. Konkritnya dengan kepastian dan perlindungan tersebut pelaksanaan pembangunan yang telah menggunakan keuangan negara tidak terhambat hanya disebabkan timbulnya masalah oleh beberapa pemilik tanah atau pihak lain yang memperoleh kuasa atas peralihan hak tanah tersebut.[183]

Dalam Penyelenggaraan Pengadaan Tanah terdapat Lembaga-lembaga yang terlibat dalam mensukseskan pelaksanaan pengadaan tanah, lembaga-lembaga tersebut diatur didalam Undang-undang Pengadaan Tanah dan memiliki tugas dan fungsi masing-masing dalam memainkan peranannya. Hal tersebut dinyatakan oleh Bapak Wargasis selaku Panitia Pengadaan Tanah, adapun yang dinyatakan oleh Bapak Wargasih ialah:

> Sesungguhnya pengadaan tanah itu akan berhasil ketika dalam pelaksanaannya semua lembaga yang terkait bersinergi dengan baik, namun hal tersebut sulit sekali saya temukan, baik diwilayah Dompu maupun diluar Dompu. Kelembagaan pelaksanaan Pengadaan Tanah ialah: Pemerintah Daerah, BPN dan Kelompok Masyarakat. Ketika lembaga-lembaga ini mampu bersinergi dengan baik, maka tidak akan pernah ada pengadaan tanah yang tidak adil, semua akan sesuai dengan keinginan dari para pihak.[184]

Berdasarkan dari pernyataan Bapak Wargasih tersebut maka, dalam pengadaan tanah terdapat kelembagaan yang memiliki tugas dan tupoksi masing-masing dalam

---

[183] Supratman R., Implementasi Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Jakarta, 2005, hal 2.

[184] Hasil wawancara dengan Bapak Wargasih selaku Kepala Badan Pertanahan, yang beralamat di kelurahan simpasai, kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, pada tanggal 10 Maret 2017.

memainkan peranannya dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah Pemukiman Warga Desa Jala. Kelembagaan yang disebutkan oleh Bapak Wargasih ialah Pemerintah Daerah, BPN dan Kelompok Masyarakat. Dalam kelembangaan ini terdiri dari Bupati, Sekda, perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah, Kepala Bpn dan unsur penyelenggaranya serta masyarakat Pemegang Hak Atas Tanah.

Tugas dan Fungsi dari masing-masing lembaga pasti berbeda, untuk mengetahui tugas dan fungsi dari kelembagaan tersebut, maka penulis menguraikan satu persatu apa yang menjadi tugasnya sebagai berikut:

1. Pemerintah Daerah

   Lembaga Pemerintahan Daerah sebagaimana yang didefinisikan dalam pasal 1 ayat (13) ialah lembaga yang terdiri dari Gubernur, Bupati atau walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan daerah,[185] lembaga ini berperan sebagai penyelenggara dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pemerintah Daerah harus menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan juga harus menjamin tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum.[186]

   Dalam peranannya sebagai pelaksana, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum atau

[185] Pasal 1 ayat (13) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280.

[186] Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280.

yang disingkat dengan UU PTUP telah memberikan tugas masing masing dimana Gubernur dalam Pasal 15 UU PTUP memiliki tugas untuk melaksanakan:

a. Pemberitahuan rencana pembangunan;
b. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
c. Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Gubernur dalam melaksanakan tahapan kegiatan Persiapan Pengadaan Tanah, harus membentuk Tim persiapan dalam waktu paling lama 10 hari,[187] namun pembentukan tim tersebut dapat dilakukan ketika telah menerima dokumen dari instansi yang memerlukan tanah. Pembentukan tim persiapan harus mengikuti peraturan yang ada yakni harus beranggotakan Bupati/Walikota, satuan kerja provinsi terkait, instansi yang memerlukan tanah dan instansi terkait lainnya,[188]

Tim Persiapan yang telah dibentuk oleh Gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bertugas:

a. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan

   Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan yang telah ditanda tangani kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan. Dalam memberitahukan rencana pembangunan maka harus memuat informasi mengenai :

   1) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;

[187] Pasal 8 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

[188] Pasal 9 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2) letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan;
3) tahapan rencana Pengadaan Tanah;
4) perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
5) perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pembangunan; dan
6) informasi lainnya yang dianggap perlu.[189]

Pemberitahuan rencana pembangunan tersebut dapat dilakukan secara langsung dengan cara sosialisasi atau bertatap muka, atau melalui surat pemberitahuan dan atau Pemberitahuan secara tidak langsung sebagaimana melalui media cetak atau media elektronik.[190]

b. Melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan yang dimaksud ialah meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah, yang kemudian hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan dan dijadikan dasar untuk melaksanakan konsultasi publik.

c. Melaksanakn Konsultasi Publik rencana pembangunan, menyiapakan Penetapan Lokasi Pembangunan.

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak.[191] Pelaksanaan konsultasi Publik tersebut dapat dilakukan secara bertahap dan

---

[189] Pasal 11 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

[190] *Ibid.*

[191] Pasal 29 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

lebih dari 1 (satu) kali sesuai dengan kondisi setempat. Dalam hal Konsultasi Publik tidak mencapai kata sepakat maka Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada gubernur melalaui Tim Persiapan dan akan dilaksanakan pengkajian ulang oleh tim persiapan.

d. Mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan untuk kepentingan Umum. Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh gubernur berdasarkan kesepakatan

Dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan Umum kepada Bupati/walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya.[192] Hal ini sama dengan proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala, dimana Gubernur telah mendelegasikan tugasnya kepada Bupati Dompu.

2. Lembaga Pertanahan/ Badan Pertanahan Nasional Indonesia

Lembaga Pertanahan berdasarakan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum memiliki

[192] Pasal 47 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

tugas untuk menetapkan penilai yang akan menilai harga atau besaran ganti kerugian yang dijadikan sebagai dasar dalam pelaksanaan musyawarah.[193]

Tugas lembaga pertanahan selanjutnya ialah melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian.[194]

Setelah pelaksanaan musyawarah dengan masyarakat sudah dilaksanakan maka lembaga pertanahan berkewajiban untuk menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan atau. pemberian Ganti Kerugian telah di titipkan di pengadilan negeri setempat.

3. Kelompok Masyarakat

Dalam penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum masyarakat memiliki hak dan kewajiban yang di atur secara eksplisit oleh Undang-undang yakni tertuang dalam pasal 55 sampai dengan pasal 57. Yang menjadi hak dan kewajiban masyarakat ialah memberikan masukan secara

[193] Pasal 31 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

[194] Pasal 37 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

lisan atau tertulis mengenai pengadaan tanah serta memberikan dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah.[195]

B. Pelaksanaan Ganti Kerugian dan Tanggung Jawab Yang Seharusnya Oleh Pemerintah Daerah Dompu Dalam Proyek Prngadaan Tanah Pemukiman Warga Desa Jala.

Dalam Pelaksanaannya Pengadaan Tanah seringkali menimbulkan permasalahan. Masalah yang acap kali muncul dalam pengadaan tanah ialah ganti kerugian yang tidak layak. Dimana masyarakat selalu dijadikan korban, standar hidup mereka tidak membaik, justru sebaliknya yaitu : turun, terpuruk, miskin kemudian hidup dalam kondisi tidak layak. Tentunya hal ini tidak dikehendaki karena dalam pembangunan nasional, sejatinya semua kekayaan sumber daya alam dan seluruh tumpah darah Indonesia harus dimanfaatkan sebesar-besarnya kepentingan masyarakat umum, bukan untuk keuntungan segelintir orang saja.

Terpuruk, miskin, kemudian hidup dalam keadaan tidak layak merupakan kata-kata yang dapat mewakili atau menggambarkan keadaan masyarakat desa Jala yang hak atas tanahnya digunakan dalam proyek pemukiman warga desa Jala. setelah tanahnya digunakan secara melawan hukum oleh Pemerintah masyarakat mengalami keterpurukan karena memang sumber penghasilannya dipercayakan pada hasil tanah tersebut dan sampai dengan saaat ini masyarakat tidak atau belum mendapatkan titik terang dari keterpurukan tersebut.

[195] Pasal 57 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pemberian ganti kerugian seharusnya mengedepankan prinsip keadilan. Dimana berdasarkan pendapat dari Aristoteles bahwa kata adil mengandung lebih dari satu arti . adil dapat berarti menurut hukum, dan apa yang sebanding, yaitu yang semestinya.[196] Dalam hal ini ditunjukan bahwa Pemerintah Daerah Dompu dalam melaksanakan proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala harus mengikuti mekanisme-mekanisme yang telah diatur oleh Undang-undang guna membawa kemasalahatan atau menciptakan pengadaaan tanah yang adil.

Berdasarkan pandangan dari Aristoteles diatas menunjukan bahwa Pemerintah daerah Dompu tidak berlaku adil dalam melaksanakan tugas dan fungsinya. Mengutip pandangan Djarot Widya Muliawan yang menyatakan bahwa apabila orang dalam melaksanakan tugasnya tidak menghiraukan hukum maka dapat dinyatakan tidak adil.[197] Oleh karena itu maka semakin jelas bahwa penyimpangan yang dilakukan oleh Pemerintah ialah perbuatan yang melanggar hukum dan tidak mencerminkan rasa keadilan.

Untuk dapat mencerminkan keadilan maka pelaksanaannya harus mengikuti mekanisme yang seharusnya yakni dengan berpedoman pada ketentuan-ketentuan yang diatur dan diamanatkan dalam Undang-undang yang berlaku dan terkait. Sebab dalam mekanisme tersbut terdapat runtutan yang harus dilaksanakan yaitu : penilaian ganti kerugian, musyawarah, dan pemberian ganti kerugian. 3 (tiga) komponen ini tidak dapat diliwatkan dalam proses pelaksanaan ganti kerugian sebab tahapan tersebutlah yang

[196] *Loc.cit* Djarot Widya Muliawan hlm 14.
[197] *Ibid* hlm 14.

sangat penting dalam proses pelaksanaan pemeberian ganti kerugian dan ketiga proses ini pula akan menimbulkan hubungan keperdataan bagi para pihak yang akan menciptakan perjanjian besaran nilai ganti kerugian yang didasarkan kesepakatan yang adil.

Adapun pelaksanaan ganti kerugian dan tanggungjawab yang seharusnya dalam pengadaan tanah ialah sebagai berikut :

1. Penilaian Ganti Kerugian

Penilaian ganti kerugian dilakukan untuk menentukan nilai tanah yang akan dibebaskan dan digunakan sebagai dasar besaran ganti kerugian kepada yang berhak. Pasal-pasal yang memuat aturan mengenai penilaian ganti kerugian ialah terdapat pada pasal 31 sampai dengan pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dan terdapat dalam pasal 63 sampai dengan pasal 66 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.[198]

---

[198] Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Paragraf 2 termuat enam pasal yakni:

1. Pasal 31
   - (1) Lembaga pertanahan menetapkan penilaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
   - (2) Lembaga pertanahan mengumumkan penilaian yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.
2. Pasal 32
   - (1) Penilaian yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam pasal 31 ayat (1) wajib bertanggungjawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.
   - (2) Pelanggaran terhadap kewajiban penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dikenakan sanksi administratif dana tau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Aturan pasal tersebut diatas merupakan pedoman dalam melakukan penilaian harga tanah dalam proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala yang harus ditaati dan dijalankan oleh Pemerintah guna menghormati hak-hak masyarakat.

Penilaian tanah dilakukan oleh penilai tanah berdasarkan pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 71 Tahun 2012, penilai pertanahan ialah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan professional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN

---

3. Pasal 33
   Penilaian besarnya ganti kerugian oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang perbidang tanah meliputi:
   a. Tanah;
   b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
   c. Bangunan
   d. Tanaman;
   e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/ atau
   f. Kerugian lain yang dapat dinilai.
4. Pasal 34
   - (1) Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 26.
   - (2) besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada lembaga pertanahan dengan berita acara.
   - (3) nilai ganti kerugian berdasarkan hasilpenilaian hasil penilaian penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti kerugian.
5. Pasal 35
   Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidka lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.
6. Pasal 36
   Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk :
   a. Uang
   b. Tanah pengganti;
   c. Pemukiman kembali
   d. Kepemilikan saham; atau
   e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah.[199] pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden Nomor 71 menegaskan bahwa penilai publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian.[200]

Pengadaan dan penetapan jasa penilai atau penilai publik dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dan pelaksanaannya sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang dan Jasa.[201] Perpres ini telah mengalami perubahan yaitu Peraturan Presiden Nomor 4 Tahun 2015. Namun dikarenakan kasus pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala dilaksanakan pada tahun 2012 maka penulis memfokuskan pada aturan yang tahun 2010. Jasa penilai atau penilai publik yang telah dinyatakan sebagai pemenang kemudian ditetapkan oleh Ketua pelaksana Pengadaan Tanah sebagai Jasa Penilai atau penilai Publik yang akan diberikan kewenangan melakukan penilaian kerugian.

Menurut pernyataan dari Bapak Wargasih bahwa "Ketua pelaksana Pengadaan Tanah menetapkan penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Pelaksanaan pengadaan Jasa penilai dilakukan dengan seleksi sederhana atau seleksi umum dengan jangka waktu paling lama 30 hari kerja .[202]

---

[199] Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

[200] Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden Nomor 71 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

[201] *Ibid* Hlm 65.

[202] Hasil Wawancara dengan Bapak Wargasih Selaku Kepala Kantor Pertanahan Nasional Wilayah Kabupaten Dompu, yang beralamat di Kelurahan Simpasai, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, pada tanggal 19 Maret 2017.

Pada hasil wawancara penulis dengan Bapak Agus Salim yang bekerja di kantor Wilayah Badan Pertanahan Kabupaten Dompu menyatakan bahwa “Sebagai bahan penilaian, penilai Pertanahan/Penilai meminta peta bidang tanah, daftar nominative, dan data lain yang diperlukan. Ada dua pendekatan yang dilakukan untuk menentukan nilai pasar yang pertama adalah pendekatan pasar dan yang kedua adalah pendekatan biaya”[203].

Berdasarkan pada pasal 33 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum maka penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang perbidang tanah meliputi :[204]

a. Tanah
b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
c. Bangunan
d. Tanaman
e. Benda yang berkaitan dengan tanah dana tau
f. Kerugian lain yang dapat dinilai

Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilain oleh penilai akan disampaikan kepada ketua panitia pelaksana dan nilai yang ditentukan tersebut akan dijadikan dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.

Hal-hal yang penulis uraikan ialah keharusan yang ada didalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Aturan-aturan yang dimuat didalamnya harus dilaksanakan

---

[203] Hasil Wawancara dengan Bapak Agus Salim selaku Kepala Bagian Sengketa di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu, yang beralamat di kelurahan Potu, kecamatan Dompu Kabupaten Dompu, pada tanggal 15 April 2017.

[204] *Ibid* hlm 66.

seluruhnya oleh Pemerintah agar mencapai pengadaan tanah yang berkeadilan dan kebahagiaan bagi masyarakat.

Mengulas kembali yang dikatakan oleh Agus Salim bahwa "Sebagai bahan penilaian, penilai Pertanahan/Penilai meminta peta bidang tanah, daftar nominative, dan data lain yang diperlukan. Ada dua pendekatan yang dilakukan untuk menentukan nilai pasar yang pertama adalah pendekatan pasar dan yang kedua adalah pendekatan biaya"[205]. Kedua pendekatan ini seharusnya benar-benar dilaksanakan oleh Pemerintah, namun pada kenyataannya tidak dilaksanakan hal ini terbukti dengan harga tidak layak atau tidak sesuai dengan harga pasar yang ditentukan secara sepihak oleh Pemerintah Daerah Dompu.

Menurut Agus Bukhari selaku sekertaris Daerah Dompu bahwa penilaian secara sepihak yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah bukan tidak melalui pertimbangan, namun sudah dipertimbangkan bahwa nilai yang kami tentukan sudah jelas sesuai dengan harga pasar, posisi tanah di desa harusnya sudah layak dengan penilaian sebesar Rp.1.500.000/100M2. Pemerintah tidak pernah bekerja sembarangan, kami mengetahui mana yang baik dan mana yang tidak sehingga jelas bahwa penilaian kami sudah melalui analisa yang dalam.[206]

Berdasarkan pada anggapan Pemerintah bahwa penetapan nilai yang sudah dilakukannya dianggap sudah benar. Sesungguhnya pelaksanaan ganti kerugian yang

---

[205] Hasil Wawancara dengan Bapak Agus Salim selaku Kepala Bagian Sengketa di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu, yang beralamat di kelurahan Potu, kecamatan Dompu Kabupaten Dompu, pada tanggal 15 April 2017.

[206] Hasil wawancara dengan Agus Bukhari selaku Sekda Dompu, yang berlamat di Lingkungan Doro To'i Kecamatan Dompu Kabupaten Dompu.

dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Dompu sangat menyimpang dari ketentuan Undang-undang.

2. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mewajibkan untuk dilaksanakannya musyawarah dalam penyelenggaraan pengadaan tanah guna mencapai kesepakakatan terkait dengan besaran ganti kerugian yang layak dan adil bagi para pihak, baik pemerintah maupun masyarakat.

Pentingnya musyawarah dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum terbukti dengan diaturnya ketentuan-ketentuan musyawarah secara eksplisit dan komprehensif dalam pasal 37 sampai dengan pasal 39.[207] Dalam muatan pasal

---

[207] Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Paragraf 4 terkait dengan musyawarah penetapan ganti kerugian terdiri dari 3 pasal yakni :

1. Pasal 37
   - (1) lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak ang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 34.
   - (2) hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.
2. Pasal 38
   - (1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/ atau besarnya Ganti Kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 (1)
   - (2) Pengadilan negeri memutus bentuk dan/ atau besarnya Ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga pulu) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.

tersebut menunjukan bahwa betapa musyawarah sangat berpengaruh dalam menentukan keadilan dalam pemberian ganti kerugian sebab pada dasarnya musyawarah ialah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara para pihak untuk memperoleh kesempatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian yang pada akhirnya menciptakan kepuasan dan kebahagiaan bagi masyarakat.[208]

Musyawarah dilakukan secara langung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti kerugian. Bentuk Ganti Kerugian, dapat berupa :[209]

a. Uang;
b. Tanah pengganti;
c. Pemukiman kembali;
d. Kepemilikan saham; atau
e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri senagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
- (5) putusan pengadilan negeri/ mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

3. Pasal 39
Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/ atau besarnya Ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 ayat (1), karena hukumpihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1)

[208] *Loc.cit* Jarot Widya Muliawan hlm 16.

[209] Pasal 36 Undang-unndang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dalam hal pihak yang berhak berhalangan hadir dalam musyawarah sebagaimana pihak yang berhak dapat memberikan kuasa kepada:[210]

a. Seorang dalam hubungan darah keatas, kebawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/ istri bagi pihak yang berhak berstatus perorangan;
b. Seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi pihak yang berhak berstatus badan hukum; atau
c. Pihak yang berhak lainnya.

Pihak yang berhak hanya dapat memberikan kuasa kepada satu orang penerima kuasa atas satu atau beberapa bidang tanah yang terletak pada satu lokasi pengadaan tanah. Dalam pelaksanaan musyawarah dibuat berita acara kesepakatan yang memuat:[211]

a. Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya yang setuju beserta bentuk ganti kerugian yang disepakati;
b. Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju; dan
c. Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa

pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian diatas bertujuan agar tercapai kesepakatan antara para pihak dimana kehendak pemerintah dan masyarakat dapat disatukan dengan dasar kesukarelaan, namun pada pelaksanaannya Pengadaan Tanah yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Dompu tanpa melibatakan

[210] *Op.cit* Djarot Widya Muliawan hlm 70.
[211] *Ibid.*

masyarakat pemegang hak atas tanah baik pada tahapan penggunaan tanah maupun pada tahap penetapan ganti kerugian.

3. Pemberian Ganti Kerugian

a. Pemberi Ganti Kerugian

Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk Uang dilakukan melalui uang dilakukan melalui jasa perbankan atau pemberian secara tunai yang disepakati antar pihak yang berhak dan instansi yang memerlukan tanah. atas permintaan ketua pelaksana pengadaan tanah, perbankan membuka rekening tabungan atas nama pihak yang berhak.[212] Pemberian ganti kerugian dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah.

Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah. Ganti kerugian tersebut dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelakasana pengadaan tanah atau tanah berdasrkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk. Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak. Berdasarkan pada ketentuan pasal 76 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 pemberian ganti kerugian tersebut dilakukan paling lama 7 hari kerja.[213] Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan

[212] Mudakir Iskandar Syah, 2007, Dasar- Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Jala Permata, Jakarta, hlm 29.

[213] pasal 76 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak. Pelepasan hak oleh pihak yang berhak disertai penyerahan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah kepada pelaksana pengadaan tanah.

Penyerahan ganti kerugian merupakan hak mutlak bagi pemegang ha katas tanah, sebab Undang-undang mengamanatkan bahwa Pengadaan tanah harus disertai dengan pemberiang ganti kerugian yang adil dan layak, sehingga pasca dilaksanakannya pengadaan tanah masyarakat tetap berada pada posisi yang stabil dalam menjalani perekonomiannya, artinya masyarakat tidak diperbolehkan untuk berada pada posisi yang dirugikan atau mengalami degradasi perekonomian. Hal tersebut selaras dengan yang dinyatakan oleh Muhammad Bakri bahwa dalam pelakasanaan pengadaan tanah oleh negara maka pemegang hak atas tanah tidak boleh dirugikan, ia harus memperoleh kompensasi berupa pemberian ganti kerugian yang layak.[214]

b. Penitipan Ganti Kerugian (Konsinyasi)

Ganti kerugian pada Pengadilan Negeri (konsinyasi) dilakukan pada Pengadilan Negeri di wilayah lokasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Penitipan ganti kerugian sesuai ketentuan pada pasal 86 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dilakukan dalam hal:[215]

1) Pihak yang berhak menolak bentuk dan atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri;

[214] *Loc.cit* Muhammad Bakri hlm 160.

[215] Pasal 86 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2) Pihak yang berhak menolak bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/ Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
3) Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya;
4) Dalam hal pihak yang berhak telah diundang secara patu tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, sebagaimana dimaksud dalam pasal 71 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012;atau
5) Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian :

a) Sedang menjadi objek perkara di Pengadilan;
b) Masih disengketakan kepemilikannya;
c) Diletakan sita oleh pejabat yang berwenang ;atau
d) Menjadi jaminan di bank atau jaminan hutang lainnya.

Penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dengan surat permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Surat permohonan dengan melampirkan:[216]

1) Surat keterangan dari ketua pelaksana pengadaan tanah mengenai alasan penitipan ganti kerugian;
2) Nama pihak yang berhak atas ganti kerugian yang dititipkan;
3) Undangan pemberian ganti kerugian
4) Surat-surat:
   a) Berita acara kesepakatan musyawarah;
   b) Berita acara pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan di pengadilan;
   c) Berita acara pihak yang berhak menolak bentuk dan/ atau besarnya ganti ganti kerugian berdasarkan putusan pengadilan Negeri Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
   d) Berita acara pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya
   e) Berita acara pihak yang berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa;
   f) Berita acara objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian sedang menjadi objek perkara dipengadilan;
   g) Berita acara objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian masih banyak dipersengketakan kepemilikannya;
   h) Berita acara objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian diletakan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
   i) Berita acara objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian menjadi jaminan di bank atau jaminan hutang lainnya.

[216] *Loc.cit* Djarot Widya Muliawan hlm.

Dalam hal ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri, pelaksanaan penitipan dibuat dalam berita acara penitipan ganti kerugian. Sedangkan pengambilan ganti kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri oleh pihak yang berhak disertai surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah. pengambilan ganti kerugian terhadap objek pengadaan tanah menjadi jaminan di bank, ganti kerugian dapat diambil di pengadilan negeri setelah adanya surat pengantar dari ketua pelaksana pengadaan tanah

Dalam hal ketua pelaksana pengadaan tanah tidak lagi menjabat sebagai ketua pelaksana, surat pengantar diterbitkan oleh kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Dalam permasalahan proyek pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala Pihak yang berhak menolak bentuk dan atau besarnya ganti kerugian yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah dan tidak melakukan upaya hukum yang menunjukan bahwa masyarakat benar-benar keberatan atas besaran nilai ganti kerugian yang diberikan oleh Pemerintah daerah Dompu, oleh karena itu Pemerintah dalam menyikapi reaksi masyarakat yang tidak sepakat dengan bentuk dan besaran ganti kerugian seharusnya menindaklanjuti dengan melaksanakan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri setempat. Dan atau melakukan upaya pencabutan hak sebagai upaya terkahir kepada masyarakat, guna tidak menimbulkan kerugian dan keterpurukan yang berlangsung lama terhadap masyarakat.

Jika mempertanyakan pelaksanaan ganti rugi dan tanggung jawab yang seharusnya, maka jawababnya ialah dengan mengikuti dan melaksanakan proses-proses diatas. Ketiga Tahapan dalam proses pelaksanaan ganti kerugian yang telah

penulis uraikan diatas merupakan perintah undang-undang yang harus dilaksanakan. Jika dicermati ketiga proses tersebut sangatlah penting untuk dilaksanakan karena dalam proses itulah komunikasi masyarakat dan pemerintah dibangun. sehingga akan tercapailah persesuaian keinginan antara pemegang ha katas tanah dan pemerintah yang mengedepankan keadilan.

Dalam bagian menimbang Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dinyatakan bahwasannya pengadaan tanah harus dilakukan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis dan adil. Idealnya pemerintah harus melaksanakannya sesuai dengan aturan yang ada. Namun pada implementasinya sangat jauh dari harapan Undang-undang.[217]

Berdasarkan hasil penelitian penulis bahwa Pemerintah dalam iplementasinya tidak melaksanakan proses-proses yang telah diuraikan diatas. Sehingga mengutip pandangan dari Aristoteles bahwa orang yang tidak menghiraukan hukum juga dapat dikatakan sebagai perbuatan yang tidak adil, sehingga dalam hal ini pemerintah tidak berlaku adil kepada masyarakat. Pemerintah seakan menutup mata dengan kerugian dan keterpurukan yang dialami oleh masyarakat.

Aristoteles mengemukakan bahwa keadilan merupakan suatu kebijakan politik yang aturan-aurannya menjadi dasar dari peraturan negara dan aturan-aturan ini merupakan ukuran apa yang hak dana pa yang bukan hak. Lebih lanjut dikatakan

[217] Bagian menimbang Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

bahwa agar terdapat suatu keadilan maka orang harus memperoleh keuntungan dengan cara-cara yang wajar, dan keadilan itu sendiri merupakan keutamaan moral[218] dalam hal ini ditekankan bahwa adanya keutamaan moral. Dalam peneyelenggaraan Pemerintah sama sekali tidak mengedepankan moral. Pemerintah hanya memperhatikan keberhasilan bangunan yang tengah dibangun pada saat itu.

Ditinjau dari isinya Aristoteles membedakan adanya dua maca keadilan yaitu *Justitia distributive* (Keadilan Distributif) dan *Justitia Commutativa* (keadilan komutatif). Keadilan distributive artinya keadilan yang diberikan didasarkan pada kedudukan atau peran subjek hukum tersebut. Jadi keadilan untuk satu orang pemegang hak atas tanah berbeda dengan pemegang hak atas tanah lainnya. Dan sudah tentu bahwa dalam meberikan ganti kerugian maka nilai ganti kerugian yang diterima setiap orang berbeda berdasakan pada luas dan besar tanah yang digunakan oleh pemerintah hal ini bertati tergantung pada kontribusinya masing-masing.

Sedangkan keadilan komulatif merupakan keadilan yang diberikan untuk satu orang sama dengan orang lain. Jadi keadilan untuk satu orang pemegang hak atas tanah sama dengan pemegang hak atas tanah lainnya. Dalam hal ini dapat diartikan bahwa keasamaan harga dasar tanah yang diterapkan pada semua pemegang hak atas tanah. dan juga dapat diartikan bahwa dalam pengadaan tanah lainnya pemgenag hak atas tanah diberikan ganti kerugian oleh pemerintah sedangkan pada pelaksanaan pengdaan tanah pemukiman warga desa Jala tidak diberikan. Idealnya masyarakat harus sama-sama memperoleh ganti kerugian tersebut.

[218] *Ibid* hlm 14.

Berbicara Ukuran keadilan memang sulit untuk ditentukan, apalagi jika dikaitkan dengan penerapan suatu peraturan. Keadilan merupakan salah satu cita-cita hukum yang berangkat dari nilai-nilai moral manusia. Bagi bangsa Indonesia, sesuai dengan falsafah Pancasila, maka paling tepat kiranya untuk menerapkan Asas Keadilan Sosial. Keadilan itu sendiri bersifat universal, jauh dalam lubuk hati setiap orang, ada kesepakatan tentang sesuatu yang dipandang sebagai adil dan tidak adil itu. Adil menurut pandangan orang per-orang adalah berbeda. Perbedaan tersebut dikarenakan ada ukuran tercapainya kepuasan baik secara lahiriah atau bathiniah, dan atau kepuasan keduanya secara lahiriah maupun bathiniah.

Keadilan dalam memberi ganti kerugian diterjemahkan sebagai mewujudkan penghormatan kepada seorang yang haknya dikurangi dengan memberikan imbalan berupa sesuatu yang setara dengan keadaannya sebelum hak tersebut dikurangi atau diambil, sehingga yang bersangkutan tidak mengalami degradasi kesejahteraan.[219]

Pada pelaksanaan Proyek Pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala ini, Pemerintah Kabupaten Dompu memberikan kesan bahwa Pemerintah tidak berupaya agar rasa keadilan bagi pemilik/pemegang Hak Atas Tanah dapat terpenuhi. Tidak adanya upaya Keadilan yang dimaksudkan adalah Pemerintah dalam melaksanakan proyek tidak mengindahkan perintah-perintah Undang-undang yang mengedepankan prinsip kesejahteraan dan keadilan bagi rakyat.[220]

---

[219] Maria S.W. Sumardjono,2007, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit KOMPAS, Jakarta, hal. 180.

[220] Wawancara dengan Bapak Armi sebagai pihak yang berhak atau pemegang hak atas tanah yangberalamat di Dusun Salama Desa Jala, pada tanggal 21 Maret 2017.

Lebih lanjut sehubungan dengan keadilan ini Maria S.W. Sumardjono mengatakan bahwa : Dalam pengertian keadilan, pada umumnya diberi arti sebagai keadilan "Membagi" atau Distributive Justice, yang secara sederhana menyatakan bahwa kepada setiap orang diberikan bagian atau haknya sesuai dengan kemampuan atau jasa dan kebutuhan masing-masing. Namun perlu dipahami bahwa keadilan itu bukanlah hal yang statis, tetapi suatu proses yang dinamis dan senantiasa bergerak di antara berbagai faktor, termasuk Equality atau persamaan hak itu sendiri.[221]

Pemerintah Kabupaten Dompu dalam pengadaan tanah untuk proyek pemukiman warga desa Jala tidak menempatkan posisinya untuk dapat berlaku adil. Menurut penulis pelaksanaan ganti rugi yang diselenggarakan oleh Pemerinta Daerah Dompu sudah menciderai cita-cita Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dampak adanya proyek pengadaan tanah ialah kemiskinan dan keterpurukan. Apabila pemerintah melaksanakannya sesuai dengan Undang-undang maka kesepakatan harga yang dinilai adil bagi kedua belah pihak pasti tercapai sehingga apabila telah tercapai maka pemerintah dapat memberikan ganti kerugian tersebut berdasarkan besaran ganti rugi yang telah disepakati oleh kedua pihak tanpa adanya permasalahan seperti yang terjadi pada saat ini. Inilah yang disebut dengan keadilan Distributive Justice. Dilepaskan atau diserahkannya Hak Atas Tanah untuk pembangunan, membuat pemerintah harus dapat memberikan ganti rugi, minimal dapat memberikan keadaan

[221] *Op.cit* Maria S.W. Sumardjono hlm 15.

yang sama pada waktu sebelum Hak Atas Tanah tersebut dilepaskan atau diserahkan untuk kepentingan pelaksanaan pembangunan.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN :

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang penulis sajikan pada bab-bab terdahulu, berikut disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Penyimpangan Pelaksanaan Ganti Kerugian dalam Proyek Pengadaan Tanah Pemukiman Warga Desa Jala disebabkan oleh perbuatan Pemerintah yang menetapkan ganti kerugian secara sepihak dan tidak layak, yang artinya musyawarah penetapan ganti kerugian yang diatur didalam Undang-undang tidak dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Dompu, sehingga hal tersebut berdampak pada tidak tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak yang merupakan unsur esensial dari perjanjian. Hal ini berarti tidak ada hubungan perdata yang lahir karena perjanjian antara kedua belah pihak.
2. Pemerintah Daerah Dompu berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian baik secara materiel maupun immateriel kepada pemegang hak atas tanah sebagai bentuk tanggung jawab perdata yang lahir atas perbuatan melawan hukum oleh Pemerintah Daerah Dompu yang menyebabkan banyak kerugian bagi masyarakat desa Jala khusunya pemegang hak atas tanah.
3. Pelaksanaan ganti kerugian harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sebab dalam Undang-undang tersebut sangat mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokrasi dan Keadilan. Dalam Undang-

undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengharuskan untuk dilaksanakannya tahapan-tahapan Penilaian ganti kerugian, kemudian musyawarah penetapan ganti kerugian agar tercapai kesepakatan nilai ganti kerugian dan pemberian ganti kerugian yang sesuai dengan hasil kesepakatan kepada pihak yang berhak. Keharusan tersebut wajib dilaksanakan agar tercapai pelaksanaan ganti kerugian yang layak dan adil bagi masyarakat.

B. SARAN

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis tuangkan dalam tesis ini, perlu dilakukan beberapa hal sebagai saran untuk ditindak lanjuti. Adapun hal-hal yang perlu ditindak lanjuti tersebut sebagai berikut :

1. Bagi Pemerintah Kabupaten Dompu khusunya Panitia pengadaan tanah pemukiman warga desa Jala perlu melakukan hal-hal sebagai berikut :
    a. Camat dan Kepala Desa selaku pihak yang dipercayai dan diberikan tugas sebagai perpanjangan tangan dari Panitia Pengadaan Tanah lainnya, hendaknya membangun komunikasi dengan masyarakat dengan menyelenggarakan musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana yang telah di amanatkan oleh Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang bertujuan untuk mempertemukan kehendak dan keinginan para pihak yang berkenaan dengan besaran nilai ganti kerugian yang selama ini tidak disetujui oleh masyarakat, maksud lain dari dilaksanakannya musyawarah penetapan

ganti kerugian agar dapat menyelesaikan permasalahan yang tengah terjadi antara masyarakat pemegang hak atas tanah dengan Pemerintah.

b. Bupati Dompu sebagai pengambil kebijakan, wajib memberikan perintah kepada Pantitia Pengadaan Tanah untuk memberikan Ganti kerugian baik secara materiel maupun immateriel sebagai bentuk tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Dan Bupati Dompu beserta Sekertaris Daerah, Camat dan Kepala Desa sebagai pihak tergugat dalam perkara perbuatan melawan hukum yang digugat oleh Bapak H.Yunus, wajib melaksanakan isi perjanjian yang tertuang dalam akta perjanjian tertanggal 1 juni 2016 yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Dompu untuk membayarkan sejumlah uang sebagai bentuk ganti kerugian kepada Bapak H.Yunus.

c. Bupati, Sekertaris Daerah, BPN, Tata Pemerintahan, Camat dan Kepala Desa selaku tim panitia pengadaan tanah Pemukiman warga desa Jala, wajib diberikan edukasi dan pemahaman yang mendalam mengenai aturan-aturan terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah yang dapat memberikan kemanfaatan dan keadilan bagi semua pihak sebagaimana yang yang telah di cita-citakan oleh Undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

d. Diharapkan dalam pengadaan tanah dimasa yang akan datang Pemerintah Daerah Dompu dapat mengikuti keharusan-keharusan yang diamanatkan oleh Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum agar pelaksanaan ganti kerugian

yang dilaksanakan oleh Pemerintah dapat memberikan dampak positif bagi perkembangan kehidupan ekonomi dan social masyarakat khususnya pemegang hak atas tanah yang digunakan dalam proyek pemukiman warga desa Jala.

2. Berdasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Dompu maka masyarakat pemegang hak atas tanah harus :
   a. Menggabungkan diri dalam satu kelompok sebagai bentuk kesatuan dari kepentingan yang sama dalam rangka untuk melakukan proses mediasi atau re negosiasi dengan Pemerintah Daerah Dompu, guna memperoleh persesuaian kehendak terkait besaran ganti kerugian antara kedua belah pihak yakni pemerintah dan pemegang hak atas tanah.
   b. Apabila proses musyawarah atau re negosiasi dengan Pemerintah Daerah Dompu tidak membuahkan hasil, maka masyarakat pemegang hak atas tanah, harus segera melakukan upaya lain yaitu dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Dompu, agar permasalahan antara Pemerintah dan masyarakat segera terselesaikan dan keterpurukan yang dialami oleh masyarakat akibat dari tidak diberikan ganti kerugian segera diakhiri.
   c. Jika dilain waktu masyarakat pemegang hak atas tanah dihadapkan dengan proyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang serupa maka masyarakat harus menuntut Pemerintah khusunya panitia pengadaan tanah untuk melaksanakan prosedur-prosedur yang diatur didalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, hal ini bertujuan agar tidak terjadi kembali hal-hal yang membawa kerugian bagi masyarakat

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Abdurrahman, 1983, *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Alumni, Bandung.

Amirudin dan Zainal Asikin,2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Gravindo Persada, Jakarta

A.P. Parlindungan, 1990, *Pencabutan Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung

Adrian Sutedi, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta

A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta

A. A. Oka Mahendra, 1996, *Menguak Masalah Hukum Demokrasi Dan Pertanahan*, Cet.1. Pustaka Sinar Harapan,Jakarta

Ahmadi Miru, 2010, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Rajawali, Jakarta

Boedi Harsono, 1991,*Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan Kesepuluh, Penerbit Djambatan, Jakarta

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta

Bernhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, Margaretha Pustaka, Jakarta

Carl Joachim Friedrich, 2004, *Filsafat Hukum Perspektif historis*, Nuansa dan Nusa Media, Bandung

Darji Darmodiharjo, 2006, *Pokok-pokok Filsafat Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

F.X. Adji Samekto, dkk, 2001, *Hukum Birokrasi dan Kekuasaan di Indonesia* , Walisongo research Institute, Semarang

Gunanegara, 2008, *Rakyat dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Tata Nusa, Jakarta

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

Jarot Widya Muliawan, 2016, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Utuk Pembangunan*, Litera, Jogjakarta

----------, 2015, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, edisi revisi, Buku Litera, Yogyakarta.

Kahar Masyhur, 1985, *Membina Moral dan Ahlak*, Kalam Mulia, Jakarta

Maria, S.W. Sumardjono, 2006, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta

----------, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Cetakan I, Kompas Jakarta

Masyhur Efendi,1994, *Dimensi dan dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional dan Internasional*, Ghalia Indonesia, Jakarta

Munir Fuady, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Muhammad Bakri, 2011, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, UB Press, Malang

Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya

Parlindungan A.P, 1994, *Bunga Rampai Hukum Agraria*, Cetakan II, CV. Mandar Maju, Bandung

Rachmad Safa'at , 2011, *Advokasi Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Latar belakang, Konsep dan Implementasinya),* Surya Pena Gemilang, Malang.

Ridwan HR,2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

R. Wirjono Prodjodikoro, 1989, Asas-asas Hukum Perjanjian, Sumur Bandung, Jakarta

Rianto Andi, 2004, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta

Ronny Hanitjio, 1988, Metodologi Hkum dan Juri Metri, Ghalia, Jakarta

Soimin,2001,*Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Cetakan II, Sinar Grafika

Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta

Satjipto Rahardjo, 1989, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah (Masalah-masalah Hukum),* Kompas, Jakarta

Shidarta, 2006, *Hukum Prlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta

P.N.H. Simanjuntak, 2014, Hukum Perdata Indonesia, Prenadamedia, Jakarta

Wartaya Winangun, 2004, *Tanah Sumber Nilai Hidup, Kanisius*, Yogyakarta

Roscoe Pound, 1996, *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to the Philosophy of law)* diterjemahkan oleh Mohammad Radjab, Bharatara Niaga Media, Jakarta.

JURNAL

Imam Koeswahyono, *Mengkritisi Undang-undang Pengadaan Tanah No.2 Tahun 2012 dan implikasi sosialnya*, dalam Jurnal Varia Peradilan No.319 Juni 2012.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

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

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Repblik Indonesia Nomor 148 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.