

Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Sisa Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Demi Kepentingan Umum

Rian Deorita, FX Arsin Lukman

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Article Info

Article history:

Received : 16 Juny 2023

Publish : 07 July 2023

Keywords:

Tanah Sisa

Perlindungan Hukum

Ganti Rugi Tanah

Sisa

Abstract

Sisa bidang tanah adalah tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah yang terkena Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, namun tanah tersebut tidak termasuk Daerah Milik Jalan (DMJ) sehingga berpotensi tidak dapat lagi difungsikan sesuai dengan peruntukannya dan atau penggunaan awal dan atau tidak dapat digunakan lagi sebagai tanah produktif yang menghasilkan. Terhadap sisa bidang tanah tersebut, pemilik tanah dapat meminta penggantian atau pembayaran kepada pemerintah yang melaksanakan kegiatan Pengadaan Tanah agar seluruhnya dapat dibebaskan sekaligus. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji mengenai analisis yuridis pelaksanaan perlindungan hukum ganti rugi sisa bidang tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan demi kepentingan umum. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, spesifikasi penelitian adalah penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Sumber data yang digunakan berupa data sekunder dengan studi pustaka. Analisa secara kualitatif. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah bagi pembangunan demi kepentingan umum yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya, namun undang-undang dan peraturan pelaksanaan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan demi kepentingan umum belum mengatur pedoman secara detail perhitungan pemberian ganti rugi terhadap tanah sisa.

This is an open access article under the [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)



Corresponding Author:

Endang Heriyani

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Email : eheriyani@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Tanah sisa adalah tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah yang terkena Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dimana tanah tersebut tidak terkena trase *Right of Way* (ROW) atau istilah teknisnya Daerah Milik Jalan (DMJ) sehingga berpotensi tidak dapat lagi difungsikan sesuai dengan peruntukannya dan atau penggunaan awal dan atau tidak dapat digunakan lagi sebagai tanah produktif yang menghasilkan. Tanah sisa yang dimiliki oleh pemilik tanah yang terkena Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum namun tidak terkena trase *Right of Way* (ROW) dapat dimintakan penggantian atau pembayaran oleh pemilik tanah kepada pemerintah yang melaksanakan kegiatan pengadaan tanah agar seluruhnya dapat dibebaskan sekaligus bersama dengan tanah yang masuk dalam DMJ. Namun, banyak sekali kendala di lapangan yang ditemui dalam teknis pelaksanaan pembebasan sisa bidang tanah tersebut.

Pelaksanaan pengadaan tanah sangat mungkin berpotensi munculnya tanah sisa yang tidak masuk dalam lokasi yang ditetapkan untuk pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah. Pelaksanaan pembangunan atas pengadaan tanah bagi pembangunan demi kepentingan umum tersebut harus sesuai dengan *site plan* yang telah dibuat oleh pihak yang memerlukan tanah atau instansi yang memerlukan tanah. Pembuatan *site plan* tersebut tentunya sudah melalui kajian mendalam mengenai kelayakan suatu tempat atau lokasi untuk digunakan dalam pelaksanaan pembangunan jalan tol.

Sangat tidak menutup kemungkinan bahwa *site plan* tersebut dalam penerapan pelaksanaannya di lapangan akan melewati tanah-tanah milik masyarakat. Hal ini tentunya yang

akan mengakibatkan adanya tanah masyarakat yang hanya terkena sebagian, bahkan ada yang satu bidang tanah terbelah menjadi dua. Selain itu juga, karena pelaksanaan pembangunan harus berdasarkan site plan perencanaan pembangunan jalan tol sehingga menyebabkan bidang tanah masyarakat mengalami perubahan bentuk menjadi tidak beraturan, kehilangan akses jalan, dan kehilangan sumber air untuk tanah pertanian.

Tanah sisa pada pengadaan tanah merupakan salah satu dari beberapa permasalahan yang ada dalam kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Disatu sisi tanah sisa tersebut tidak dibutuhkan oleh instansi yang memerlukan tanah, sehingga menurut mereka apabila tidak dibebaskan tidak apa-apa, dan juga apabila dilakukan ganti kerugian maka kemungkinan besar akan menyebabkan pengeluaran keuangan negara yang berlebih. Namun disisi lain masyarakat dan pihak berhak lainnya yang terdampak akan sangat dirugikan karena tanah sisa miliknya tidak lagi dapat berfungsi sesuai seperti penggunaannya semula dan juga kemungkinan kehilangan nilai ekonomi dari tanah tersebut.

2. METODE

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, spesifikasi penelitian adalah penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. sumber data yang digunakan berupa data sekunder dengan studi pustaka. Analisa secara Kualitatif.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pengertian tanah sisa berbeda dengan pengertian sisa tanah pada kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pada penjelasan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, sisa tanah pada kegiatan pengadaan merupakan tanah yang belum dilepaskan haknya dari pihak yang berhak sampai jangka waktu penetapan lokasi berakhir. Apabila instansi yang memerlukan tanah tetap membutuhkan tanah tersebut, maka proses pengadaan tanah untuk sisa tanah tersebut harus kembali diajukan dari awal kegiatan pengadaan tanah. Hal tersebut bertujuan untuk menjamin keabsahan pengadaan tanah pada sisa tanah tersebut. Sedangkan tanah sisa adalah bagian dari tahapan pelaksanaan pengadaan tanah.

Tanah sisa merupakan bagian dari satu bidang tanah yang hanya sebagian tanahnya yang masuk dalam kegiatan pengadaan tanah. Tanah sisa pada pengadaan tanah adalah tanah milik pribadi atau badan hukum yang tidak masuk dalam *site plan* atau perencanaan pengadaan tanah, dan tidak dibutuhkan oleh instansi yang memerlukan tanah. Ada beberapa kemungkinan yang dapat terjadi terhadap tanah sisa, yaitu sebagai berikut:

1. Tanah tersebut masih bisa difungsikan dan memiliki keuntungan, misalnya harga tanahnya menjadi lebih tinggi dari sebelum adanya kegiatan pengadaan tanah, atau bisa juga tanah sisa tersebut bisa dimanfaatkan untuk membangun tempat usaha.
2. Tanah sisa sudah tidak bisa difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, sehingga mengakibatkan kerugian terhadap pihak atau masyarakat yang memiliki tanah sisa tersebut.
3. Tanah sisa tersebut masih bisa difungsikan tetapi tidak bisa produktif lagi. Tanah yang awalnya digunakan sebagai sawah kemudian memiliki tanah sisa, berapapun luasan tanah sisa yang ada tetap masih bisa digunakan untuk menanam padi. Namun hasil dari sawah tersebut tentunya bisa sudah tidak produktif lagi.

Sebagai contoh, untuk pembangunan jalan tol mengakibatkan muncul tanah sisa sudah tidak bisa produktif lagi, bahkan ada yang tidak dapat lagi digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya. Hal ini dapat disebabkan oleh pembangunan jalan tol yang menutup akses jalan terhadap tanah sisa tersebut atau mungkin menutup saluran irigasi tanah tersebut sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak yang memiliki tanah sisa tersebut.

Kerugian tanah sisa merupakan turunya nilai tanah tersebut yang diakibatkan sebagian bidang tanahnya terkena kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan. Apabila tanah sisa tersebut sudah tidak dapat berfungsi sesuai dengan peruntukan dan penggunaan sebelumnya, maka Penilai dapat memperhitungkan penggantian atas keseluruhan bidang tanah tersebut untuk

diberikan ganti kerugian dan melepaskan keseluruhan hak tanah tersebut kepada negara demi pembangunan untuk kepentingan umum. Tetapi pemberian ganti kerugian tersebut dipengaruhi oleh banyak hal.

Ganti kerugian tanah sisa untuk tanah pertanian dihitung menggunakan pendekatan pasar dengan asumsi luas bidang tanah sesuai dengan sebelum terpotong. Sedangkan untuk tanah non pertanian yang tanahnya terdapat bangunan yang terpotong dihitung dengan pendekatan biaya untuk memperoleh besar biaya perbaikan.

Sebenarnya prinsip utama dalam memberikan ganti kerugian terhadap tanah sisa adalah secara adil dan layak seperti yang telah diperintahkan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam melakukan penilaian harus dilakukan sekalian atau secara utuh terhadap satu kesatuan bidang tanah.

Instansi yang memerlukan tanah tentunya beranggapan tanah sisa tersebut sebenarnya tidak diperlukan, sehingga apabila tidak dibebaskan juga tidak masalah, karena tidak termasuk dalam kebutuhan tanah untuk dilakukan pembangunan. Namun disisi lain masyarakat menjadi sangat dirugikan karena ada kemungkinan tanah yang tidak masuk dalam perencanaan menjadi tidak bisa difungsikan dan mengalami penurunan nilai atas tanah dan tanah sisa tersebut bisa saja kehilangan akses atau kemungkinan lain seperti kehilangan sumber air karena saluran irigasi yang ditutup akibat pelaksanaan pembangunan.

Hal-hal seperti di atas belum diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan pelaksana tentang pengadaan tanah lainnya. Ini yang menyebabkan panitia pelaksana pengadaan tanah di lapangan masih sangat kesulitan dalam menentukan kriteria seperti apa untuk menentukan bahwa tanah sisa tersebut dapat diberikan ganti kerugian atau tidak.

Pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan dengan memperhatikan peran dan fungsi tanah dalam kehidupan manusia serta prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah serta diusahakan dengan cara yang seimbang dan ditempuh dengan jalan musyawarah langsung dengan para pemilik tanah.

Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Pasal 67 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur bahwa apabila bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, maka pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

Kemudian pengaturan sisa bidang tanah diatur lebih lanjut dalam peraturan teknis yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, pada Pasal 11 dan pasal 13 ayat (1) mengatur bahwa dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu sudah terdaftar maupun belum terdaftar yang terkena pengadaan tanah dan tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, bidang tanah tersebut diukur dan dipetakan secara utuh dan diberikan ganti kerugian atas dasar permintaan pihak yang berhak.

Berdasarkan pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 67 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan.

Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan pasal 11 dan pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagai hukum positif yang mengatur mengenai tanah sisa, pihak yang berhak harus aktif dalam penyelesaian tanah sisa dikarenakan apabila tidak ada permintaan dari pihak yang berhak, pelaksana pengadaan tanah tidak bisa bertindak memberikan ganti kerugian terhadap tanah terdampak.

Panitia pengadaan tanah bagi pembangunan demi kepentingan umum seringkali masih mengalami kesulitan dalam menentukan kriteria tanah sisa yang harus diberikan ganti kerugian. Dalam pelaksanaannya biasanya dikeluarkan surat edaran dari direktur jenderal pengadaan tanah mengenai arahan dan petunjuk pelaksanaan penyelesaian tanah sisa, surat edaran ini juga dapat menentukan kriteria-kriteria tanah sisa secara terinci.

Sebagai contoh misalnya apabila dalam suatu pengadaan tanah bagi pembangunan demi kepentingan umum terdapat tanah sisa yang dimintakan ganti kerugiannya oleh pihak yang berhak, kemudian keluarlah surat edaran dari direktur jenderal pengadaan tanah mengenai arahan dan petunjuk pelaksanaan penyelesaian tanah tanah sisa yang tidak diberikan ganti kerugian adalah tanah sisa yang memiliki luas tidak lebih dari 100 m². Selain memiliki luas di atas 100 m² maka tanah sisa tersebut dianggap masih produktif untuk dimanfaatkan, dan masih memiliki nilai ekonomi atau nilai jual di kemudian hari.

Panitia pengadaan tanah dapat memberikan ganti kerugian kepada masyarakat yang memiliki tanah sisa yang luasnya di bawah 100 m² apabila ada surat permohonan dengan disertai alasan-alasan mengapa tanah sisa tersebut harus diberikan ganti kerugian. Namun untuk masyarakat yang tidak mengajukan surat permohonan, panitia pelaksana pengadaan tanah tidak bisa serta merta menentukan tanah tersebut adalah tanah sisa yang harus diberikan ganti kerugian. Surat permohonan dari masyarakat tersebut yang akan menjadi dasar panitia pelaksana pengadaan tanah melakukan rapat dan mempertimbangkan mengenai alasan-alasan yang diajukan oleh masyarakat mengapa tanah sisa tersebut harus diberikan ganti kerugian.

Dahulu, tanah sisa tidak diambil oleh Panitia pengadaan tanah, tidak pernah diperhitungkan nilai kerugiannya, padahal kerugian dari tanah sisa cukup besar, karena tanah tidak bisa dimanfaatkan lagi secara optimal. Adanya ketentuan mengenai ganti rugi tanah sisa pada Undang-Undang 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum memberikan semangat baru untuk melindungi pemilik tanah dari kerugian dan menunjukkan keseriusan pemerintah mewujudkan asas keadilan, kemanusiaan, dan kesejahteraan. Pada prakteknya, panitia pengadaan tanah masih kesulitan melaksanakan penilaian dan pemberian ganti kerugian terhadap tanah sisa. Hal ini disebabkan ketidakpastian kriteria tanah sisa yang tidak dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya. Panitia pengadaan tanah tidak memiliki dasar untuk menentukan bahwa tanah sisa tersebut tidak dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya sehingga pemilik tanah dapat diberikan ganti kerugian atas tanah sisa yang dimiliki. Disamping itu, belum ada mekanisme yang mengatur untuk meminta ganti kerugian tanah sisa juga menjadi kendala di lapangan.

Hak dan kewajiban dari pemilik sisa bidang tanah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 yaitu berhak menerima ganti kerugian yang layak dan telah disepakati apabila sisa bidang tanah tidak dapat difungsikan serta berhak atas pemisahan hak dibiayai oleh instansi yang memerlukan tanah, apabila sisa bidang tanah milik masyarakat masih bisa difungsikan dan pemilik sisa tanah berkewajiban melakukan pengukuran dan/atau permohonan hak dan pendaftaran hak apabila sisa bidang tanah masih bisa difungsikan dan belum terdaftar di BPN.

Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya, sedangkan yang dimaksud dengan tidak lagi dapat difungsikan adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Oleh karena itu, pihak yang menguasai/memiliki tanah dapat meminta ganti kerugian atas seluruh tanahnya.

Berdasarkan penjelasan tersebut, apabila terjadi tanah sisa yang dari sisi penggunaannya tidak lagi dapat difungsikan seperti semula maka dapat dikategorikan tanah sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan. Contoh permasalahan yang diberikan berupa jenis penggunaan tanah non pertanian belum dapat menjawab kebingungan dari Panitia Pengadaan Tanah dimana tanah sisa yang tidak lagi dapat difungsikan senyataanya bukan

hanya dari sisi penggunaan tanahnya saja.

Merujuk pada ketentuan Pasal 67 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, maka dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula. Kemudian setelah permohonan/permintaan ditunjukkan kepada Badan Pertanahan Nasional setempat akan menindaklanjuti sesuai prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pelaksanaan pembayaran ganti rugi tanah sisa harus memperhatikan aspek keadilan bagi pihak yang terkena dampak pengadaan tanah. Oleh karena itu, pemerintah harus berlaku bijaksana terhadap proses ganti rugi tersebut. Kepentingan umum yang hendak dicapai oleh pemerintah tetap harus memperhatikan hak setiap individu yang terkena dampak dari pengadaan proyek sehingga kepentingan negara dalam melaksanakan pembangunan sarana umum guna mensejahterakan rakyat akan berdampak positif untuk kesejahteraan rakyat dan tidak menimbulkan rasa kecewa di hati masyarakat.

Pada proses penentuan pembayaran ganti rugi tanah sisa bagi pihak yang memiliki hak dalam pelaksanaan pengadaan tanah memang kerap menimbulkan suatu masalah dalam pelaksanaannya. Penentuan proses pemberian ganti kerugian dalam bentuk dan besaran pada ganti rugi sering mengalami kendala yang proses penyelesaiannya berkepanjangan akibat belum tercapainya kata sepakat antar pihak yang memiliki kepentingan.

Kendala utama yang dihadapi pemerintah dalam melaksanakan ganti rugi tanah sisa ini yaitu adanya perbedaan pendapat antara pihak yang berhak dengan pemerintah mengenai besarnya harga ganti rugi yang ditetapkan berdasarkan NJOP. Sedangkan pemerintah sendiri, masih belum berani memberikan ganti rugi melebihi dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) karena belum adanya ketentuan yang mengatur mengenai mekanisme ganti rugi tanah sisa, sedangkan jika menggunakan ganti rugi sesuai dengan NJOP seringkali dianggap terlalu rendah oleh pihak yang berhak.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui beberapa tahapan, yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Pada tahapan pelaksanaan terdapat kegiatan penilaian dan pemberian ganti kerugian. Dalam kegiatan penilaian dan pemberian ganti kerugian sesuai Pasal 35 Undang-Undang 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mengatur bahwa dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, maka pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

Landasan hukum yang sekarang berlaku sebagai hukum positif adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, tetapi untuk sisa bidang tanah yang tidak dapat lagi difungsikan sesuai peruntukan dan penggunaannya sebagaimana yang terdapat di dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 masih memerlukan penafsiran hukum agar masyarakat lebih mengetahui apabila terdapat sisa bidang tanah yang tidak terpakai dalam pengadaan tanah. Selain itu mengenai bentuk ganti rugi harus sesuai dengan kesepakatan yang dicapai dalam musyawarah, bentuk ganti kerugian juga harus komprehensif.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, tidak menjelaskan secara detail mengenai kriteria tanah sisa seperti apa yang dapat diberikan ganti kerugian atau tidak. UU Pengadaan Tanah hanya menyebutkan tanah sisa dapat diberikan ganti kerugian selama tanah tersebut sudah tidak dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya semula. Hal ini tentunya tidak mengakomodir kenyataan atau permasalahan yang terjadi di lapangan.

Tanah sisa seharusnya diberikan ganti kerugian secara utuh bersama dengan bidang tanah yang terkena trase. Masyarakat dapat mengajukan permohonan saat tahap pelaksanaan pengadaan

tanah. Sewaktu pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi diberikan waktu 14 (empat belas) hari kerja, masyarakat dapat mengajukan sanggahan/keberatan dengan mengajukan permohonan agar bidang tanahnya diganti secara utuh.

Pelaksanaan pengadaan tanah seperti hal di atas, telah dilaksanakan dengan baik pada kegiatan pembangunan Jalan Tol Bogor – Ciawi – Sukabumi (Bocimi). Satgas A dapat melakukan pengukuran dan pemetaan terhadap bidang tanah sisa baik saat pengukuran bidang yang terkena maupun setelah pengumuman dilakukan. Dasar Satgas A melakukan pengukuran dan pemetaan tanah sisa yaitu surat permohonan dari pihak yang berhak. Surat permohonan disampaikan saat dilakukan pengumuman hasil identifikasi dan inventarisasi. Identifikasi dan inventarisasi tanah sisa bersamaan dengan tanah yang terkena ini memberikan kemudahan dalam penyelesaiannya. Penyelesaian tanah sisa dapat dilakukan dengan segera sehingga dapat mencegah timbulnya permasalahan mengenai tanah sisa.

Terkait dengan penentuan nilai ganti kerugian tanah sisa tidak dijelaskan dalam surat Dirjen Pengadaan Tanah. Akan tetapi, penentuan ganti kerugian tanah sisa ini dapat mencontoh dari pengalaman pengadaan tanah di Tol Bogor-Ciawi- Sukabumi (Bocimi). Dimana nilai ganti kerugian tanah sisa berbeda dengan tanah yang terkena, nilai ganti kerugian tanah sisa menggunakan harga pasar sedangkan nilai ganti kerugian tanah yang terkena menggunakan harga premium.

Penilaian terhadap tanah sisa dapat ditentukan berdasarkan mekanisme yang ditempuh pemilik tanah. Mekanisme ini berkaitan dengan kapan waktu pengajuan pernyataan tanah sisa. Berdasarkan Pasal 11 dan Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012, pengajuan pernyataan tanah sisa dilakukan saat pengukuran dan pemetaan bidang sehingga bidang tanah dipetakan secara utuh (tanah sisa dan tanah trase) maka penilaian ganti kerugian dilakukan secara utuh. Penilaian secara utuh ini mengartikan bahwa nilai bidang tanah sisa dan tanah trase sama. Hakikatnya, kerugian yang dirasakan pemilik tanah sama antara tanah sisa dan tanah trase.

Terhadap objek penilaian untuk keperluan ganti rugi meliputi ganti kerugian fisik (material) dan ganti kerugian non fisik (immaterial). Dalam ganti kerugian fisik (material) penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah, serta dalam ganti kerugian non fisik (immaterial) terdapat kerugian sisa tanah adalah turunnya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah. Dalam hal sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya, maka dapat diperhitungkan penggantian atas keseluruhan bidang tanahnya. Maka dengan adanya hal tersebut, tim penilai harga tanah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata dan berpedoman pada variabel-variabel lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, sarana dan prasarana yang tersedia, faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah. Dengan adanya pedoman tersebut maka ganti rugi yang akan diberikan akan menjadi lebih baik atau minimal dapat meningkatkan kehidupan sosial ekonomi bagi pihak yang memiliki tanah yang terkena pengadaan tanah.

4. KESIMPULAN

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, tidak menjelaskan secara detail mengenai kriteria tanah sisa seperti apa yang dapat diberikan ganti kerugian atau tidak. Tetapi, merujuk pada ketentuan Pasal 67 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, maka dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah bagi pembangunan demi kepentingan umum yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Pemberian ganti kerugian atas tanah sisa seharusnya memperhitungkan dan berpedoman pada variabel-variabel yang dimiliki tanah sisa terkait sehingga pemberian ganti rugi dapat meningkatkan kehidupan sosial ekonomi bagi pihak yang memiliki tanah yang terkena pengadaan tanah.

5. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- C.S.T. Kansil, Modul Hukum Perdata, Cetakan Kedua, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1995).
- Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, (Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2004).
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum, Mencari, Menemukan, Dan Memahami Hukum*, (Surabaya: LaksBang Yustisia, 2011).
- Dudu Duswara Machmudin, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2013).
- , *Pengantar Ilmu Hukum*, Sebuah Sketsa, (Bandung, Refika Aditama, 2003).
- E. Fernando M. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan*, (Jakarta: Buku Kompas, 2007).
- Ishaq, *Pengantar hukum Indonesia (PHI)*, Cetakan Pertama, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014).
- John Rawls, *A Theory of Justice*, (London: Oxford University press, 1973), yang sudah diterjemahkan oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, *Teori Keadilan*, (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2006).
- L..J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kedua Puluh Enam, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996).
- Maria S.W. Soemardjono. 2006. Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi. Edisi Revisi. (Jakarta: Kompas, 2006).
- Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan Pertama, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014).
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi Cetakan ke-7, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011).
- , *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015).
- Soesilo dan Pramudji R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Pertama (Surabaya : Rhedbook Publisher, 2008).
- Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008).
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. ke-7, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2020 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.