

**IMPLEMENTASI PERATURAN GUBERNUR BENGKULU NOMOR 27 TAHUN 2016  
TENTANG PEDOMAN GANTI RUGI TANAM TUMBUH PENGADAAN TANAH  
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
(Studi Kasus Ganti Rugi Tanam Tumbuh Pembangunan Jalan Tol di Desa Jum'at  
Kecamatan Talang Empat Kabupaten Bengkulu Tengah)**

Dian Agustia  
Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Tengah  
Email: dian.agustia@gmail.com

**Abstract:** The formulation of the research problem is: 1) What are the positive regulations/laws in the State of Indonesia that regulate land acquisition, especially in terms of compensation for planting and growing? 2) What is the fiqh siyasah perspective on land acquisition, especially in terms of compensation for planting and growing?. This type of research is a field research with data collection methods by observation, interviews, and documentation. The research location is in Jum'at Village, Talang Empat District, Central Bengkulu Regency. The results showed that there were 13 plots of land from residents affected by the Bengkulu-Taba Penanjung toll road land acquisition project in Jum'at Village, Talang Empat District whose compensation money was deposited with the district court (consignment). Of the 13 parcels of land, 3 of the certificates are still collateral in the bank.

**Key words :** *Land acquisition, Plant Growth Compensation, Toll Road*

**Abstrak:** Rumusan masalah penelitian ini yaitu :1) Apa saja regulasi/ hukum positif di Negara Indonesia yang mengatur tentang pengadaan tanah khususnya dalam hal ganti rugi tanam tumbuh? 2) Bagaimana perspektif fiqh siyasah tentang pengadaan tanah khususnya dalam hal ganti rugi tanam tumbuh?. Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) dengan metode pengumpulan data secara observasi, wawancara, dan dokumentasi. Lokasi penelitian adalah di Desa Jum'at Kecamatan Talang Empat Kabupaten Bengkulu Tengah. Hasil penelitian yaitu terdapat 13 bidang tanah dari warga terkena proyek pengadaan tanah jalan tol Bengkulu-Taba Penanjung di Desa Jum'at Kecamatan Talang Empat yang uang ganti kerugiannya ditiptipkan ke pengadilan negeri(konsinyasi). Dari ke-13 bidang tanah tersebut, 3 bidang sertifikatnya masih menjadi agunan di bank.

**Kata kunci :** *Pengadaan tanah, Ganti Rugi Tanam Tumbuh, Jalan Tol*

## **Pendahuluan**

Kebutuhan akan tanah meningkat seiring dengan berkembangnya zaman. Antara negara dan masyarakat harus saling bersinergi dalam bersama-sama memelihara dan memanfaatkan tanah. Negara mempunyai hak mengontrol negara yaitu hak untuk mengatur hak atas tanah di wilayahnya. Adanya pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum seiring dengan kebutuhan akan pembangunan berkelanjutan, misalnya berupa pembangunan jalan, dan fasilitas umum lain-lain yang merupakan kebijakan pemerintah yang dilaksanakan melalui pro-

gram-program strategis. Salah satu program strategis nasional yaitu proyek pembangunan jalan tol yang sangat membutuhkan dukungan serta peran serta dari berbagai pihak termasuk masyarakat dan stakeholder terkait.

Pembangunan jalan tol adalah salah satu proyek strategis nasional yang sangat diperlukan guna mendukung mobilitas pelayanan distribusi barang dan jasa yang dapat menunjang pertumbuhan ekonomi. Pembangunan jalan tol yang menghubungkan antar lokasi-lokasi strategis di dalam wilayah Indonesia membutuhkan bidang tanah yang sebelumnya dikuasai dan

dimiliki oleh masyarakat perseorangan, golongan, dan kalangan tertentu. Oleh karena itu, pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan langkah awal dalam pemenuhan kebutuhan akan tanah untuk pembangunan nasional.

Tahap awal pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam memenuhi kebutuhan akan tanah adalah dengan pembelian tanah sesuai asas Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum pertanahan nasional.<sup>1</sup> Diutamakan pada pembelian tanah, Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berbunyi :

Tanah, air, dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>2</sup>

Pasal diatas bahwa peran negara tidak mengesampingkan hak untuk mengontrol negara yang memberikan kekuasaan kepada negara, termasuk pengaturan dan pengelolaan peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan tanah, air dan ruang.<sup>3</sup>

Negara harus bisa memenuhi kebutuhan hak atas tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sehingga pemerintah dapat mencabut hak atas tanah tersebut dengan memberikan ganti rugi yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Penguasaan negara atas tanah juga memberi negara kekuasaan untuk mengatur.<sup>4</sup> Pada dasarnya, jika dilihat secara filosofis, sejak awal tanah tidak diberikan kepada perorangan. sehingga tidak benar jika seorang menjual tanah berarti menjual tanah miliknya, yang benar adalah hanya menjual jasa pemeliharaan dan penjagaan tanah selama dikuasainya.<sup>5</sup>

Dalam kitab fikih Islam khususnya pada bagian mu'amalah akan dapat ditemui bahwa dalam hukum ekonomi syaria'ah pada hakekatnya terdapat aturan-aturan atau ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang hak-hak seseorang atas tanah. Hak-hak yang diatur dalam agama Islam tersebut antara lain: hak milik (al-milkiyah), hak sewa (al-ijarah), hak pakai, hak bagi hasil (al-muzara al-musaqat), hak membuka tanah (ihya'al-mawat).

Perspektif fiqh siyasah, hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum diperbolehkan dengan

syarat keberadaannya benar-benar dilakukan semata-mata karena kepentingan umum dan pembangunan merupakan langkah terakhir yang ditempuh. Hal ini selaras dengan penetapan masalah mursalah yaitu penetapan hukum yang tidak ada rinciannya secara eksplisit dalam al- Qur'an dan as- Sunnah dimana tujuan utamanya adalah untuk kemaslahatan/ kepentingan orang banyak.

Berangkat dari beberapa hal yang diuraikan di atas bahwa pemerintah telah mengeluarkan serangkaian peraturan yang mengatur tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum guna terciptanya keadilan dalam rangka pemenuhan kebutuhan akan tanah sesuai dengan Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi :

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Namun dalam perkembangannya, kebijakan-kebijakan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dikeluarkan agar pembangunan nasional khususnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah dapat dilakukan dengan sebaik-baiknya dalam pelaksanaan pengadaan tanahnya masih saja mengalami hambatan dalam pelaksanaannya. Prinsip-prinsip dan ketentuan-ketentuan hukum dalam pengadaan tanah haruslah tetap dijadikan landasan sesuai dengan prinsip bahwa negara Indonesia adalah negara hukum.

Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran dan fungsi tanah dalam kehidupan manusia serta prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Dengan demikian pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan ditempuh dengan jalan musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum mengamanatkan kepada pemerintah daerah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum. Didalam hal persiapan anggaran yang dibutuhkan dalam proses ganti rugi tanah, pe-

merintah daerah perlu mengatur pedoman nilai ganti kerugian yang diberikan kepada pihak yang melepaskan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berbunyi :

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum.
- (2) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum.

Oleh karena itu, perlu pedoman ganti kerugian yang diberikan kepada pihak yang melepaskan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dalam proyek pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di Provinsi Bengkulu, yaitu Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Pedoman Ganti Rugi Tanam Tumbuh Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Masalah nilai ganti kerugian ini menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Negosiasi mengenai bentuk dan besarnya nilai ganti kerugian sering kali menjadi proses yang paling panjang dan berlarut-larut akibat tidak adanya titik temu yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan. Proses yang berlarut-larut tersebut sangatlah merugikan bagi jalannya pembangunan. Pada prinsipnya, pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah sampai dengan terciptanya kata mufakat antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.

Kenyataan yang terjadi selama ini dalam praktek pengadaan tanah bagi kepentingan umum, hak dan kepentingan masyarakat pemilik tanah kurang mendapat perlindungan hukum pada badan pengadilan, sehingga dalam melaksanakan kebijakan yang dituangkan dalam peraturan masih timbul ke-

san seakan-akan hukum tidak atau kurang berpihak kepada masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Hal ini harus diantisipasi, agar tidak mengganggu jalannya pembangunan negara. Sementara itu hak atas tanah oleh individu merupakan hal yang perlu mendapat perhatian secara seimbang oleh pemerintah. Kasus pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan maka bentuk dan besaran ganti rugi menjadi persoalan utama. Seringkali terjadi warga yang tanahnya terkena dalam rencana pembangunan dalam kenyataan menolak untuk bentuk dan besaran ganti kerugian bahkan menolak untuk negosiasi apapun juga dengan berbagai alasan pribadi.

Dari beberapa penjelasan di atas maka tertariklah peneliti untuk mengkaji permasalahan tersebut secara ilmiah melalui penelitian dengan judul “Implementasi Peraturan Gubernur Bengkulu Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Pedoman Ganti Rugi Tanam Tumbuh Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Ganti Rugi Tanam Tumbuh Pembangunan Jalan Tol di Desa Jum’at Kecamatan Talang Empat Kabupaten Bengkulu Tengah).

### **Rumusan Masalah**

1. Bagaimana regulasi/ hukum positif di Negara Indonesia yang mengatur tentang pengadaan tanah khususnya dalam hal ganti rugi tanam tumbuh?.
2. Bagaimana perspektif fiqih siyasah tentang pengadaan tanah khususnya dalam hal ganti rugi tanam tumbuh?.

### **Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan regulasi/ hukum positif di Negara Indonesia yang mengatur tentang pengadaan tanah khususnya dalam hal ganti rugi tanam tumbuh.
2. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan perspektif fiqih siyasah tentang pengadaan tanah khususnya dalam hal ganti rugi tanam tumbuh.

<sup>1</sup>Penjelasan Umum Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

<sup>2</sup>Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

<sup>3</sup>Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>4</sup>Penjelasan Umum Undang-Undang tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.

## Metode Penelitian

Jenis penelitian dalam penulisan tesis ini adalah Penelitian Lapangan (Field reasearch), penelitian bersifat kualitatif yaitu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.<sup>6</sup>

Penelitian ini adalah penelitian yang tidak saja mempelajari pasal-pasal perundang-undangan (normatif), tetapi juga menggunakan bahan empiris yang berdasarkan pada pengamatan langsung oleh indra, pengalaman, pengetahuan yang didapatkan dari suatu sumber pengetahuan dan observasi serta percobaan dalam rangka mengolah dan menganalisa data-data dari lapangan yang disajikan sebagai pembahasan. Dengan turun ke instansi-instansi terkait dan melakukan wawancara atau penelitian, ini bertujuan untuk mengetahui dan membandingkan antara kaidah hukum (das solen) dengan pelaksanaan dilapangan (das sein).

## Kajian Teori

### Hak Atas Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

#### Pengertian Hak Atas Tanah

Berbagai sumber daya yang ada di bumi merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang dapat digunakan atau dimanfaatkan untuk kepentingan manusia. Namun demikian harus disadari bahwa berbagai sumber daya secara kuantitas dan kualitas jumlahnya tidak tak terbatas. Tanah bukan hanya benda yang memiliki nilai ekonomi yang tinggi tetapi juga mengandung aspek spiritual. Oleh karena itu, tanah memiliki kedudukan istimewa dalam kehidupan bangsa Indonesia sehingga negara harus mengatur secara baik semua aspek pengelolaan dan pemeliharaan dalam bidang pertanahan baik penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan penguasaannya.

<sup>5</sup>Soedharyo Soimin, Status Hak dan Pengadaan Tanah, Jakarta, Sinar Grafika, 1993

<sup>6</sup>Lexy J.Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, Remaja Rosdakarya, Bandung 2002

<sup>7</sup>A. Sodiki, Penataan Pemilikan Hak Atas Tanah di Daerah Kabupaten Malang (Studi Tentang Dinamika Hukum), Disertasi, Universitas Airlangga Surabaya, 1994

## Penelitian yang relevan

Penelitian dari Rizky Febriansyah Hasibuan untuk mengetahui dan menganalisis upaya yang dapat dilakukan oleh masyarakat Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang akibat ketidaksesuaian ganti rugi atas rumah dan tanah yang telah diganti rugi oleh Pemerintah untuk pembangunan jalan tol Medan-Bandara Kualanamu-Tebing Tinggi.

Pengumpulan data mempunyai hubungan erat dengan sumber data, karena dengan pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai kehendak yang diharapkan. Pemilihan narasumber dilakukan dengan mengutamakan segi kompetensi ilmu dan informan yang mengetahui informasi yang dibutuhkan. Forum Peduli Keadilan pembebasan jalan tol Desa Bangun Sari Kecamatan Tanjung Morawa dimana masyarakat Desa Bangun Sari Kecamatan Tanjung Morawa yang merasa memperoleh ganti rugi tidak sesuai bergabung dalam forum tersebut menjadi salah satu informan yang menjadi narasumber dalam penelitian tersebut.

Persamaan dari penelitian diatas dengan penelitian yang akan saya lakukan adalah sama-sama melakukan analisis tentang pola pengumpulan data sehingga timbul ketidaksesuaian nilai ganti rugi serta menentukan siapa informan yang dapat dijadikan narasumber dalam memberikan data wawancara penelitian terkait hal tersebut.

## Kerangka Pikir

Seiring perkembangan zaman, masalah tanah semakin kompleks sehingga demensinyapun bertambah terus mengikuti dinamika derap langkah pembangunan bangsa ini, antara lain dimensi yuridis, ekonomis, politis, sosial, religious magis, bahkan bagi negara tanah mempunyai dimensi strategis. Usaha pemerintah untuk melaksanakan pembangunan sangat membutuhkan tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh rakyat. Akan tetapi, karena begitu besarnya kepentingan se-

<sup>8</sup>Muhammad Bakri, Hak Menguasai Tanah oleh Negara, UB Press, edisi revisi 2011

<sup>9</sup>Suyanto, Hapusnya hak atas tanah akibat penitipan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Jakad Publishing Surabaya, 2020.

tiap orang terhadap tanah, hal ini malah menimbulkan permasalahan yang sangat rumit antara pemilik hak atas tanah dengan pemerintah, maka dari itulah diperlukannya peraturan yang mengatur mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan.

### Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Pada dasarnya tanah yang diganti rugi dalam rangka pengadaan tanah haruslah menciptakan kesejahteraan bagi para penerima ganti kerugiannya. Kemakmuran merupakan terminologi ekonomi, suatu masyarakat dikatakan makmur apabila masyarakat yang bersangkutan dapat memenuhi dan dipenuhi kebutuhannya baik fisik maupun non fisik secara terus menerus. Indikasi terdapatnya kemakmuran apabila terpenuhinya "basic need". (sandang, pangan, papan, harga diri, kenyamanan, ketentraman hidup, aktualisasi diri), terjaminnya lapangan kerja (dalam arti luas), adanya pemerintah negara yang bersih, berwibawa, dan efektif, serta dirasakannya hukum sebagai bagian penting dari kehidupan.<sup>7</sup>

Kesejahteraan dari sudut pandang berbeda dibagi menjadi dua pandangan. Seseorang dapat dikatakan sejahtera apabila baik secara negatif maupun positif telah sejahtera apabila ia bebas dari perasaan lapar dan dari kemiskinan, dari kecemasan akan hari esok, bebas dari perasaan takut, dari penindasan dan dari perasaan diperlakukan tidak adil. Sedangkan sejahtera secara positif dilihat dari perasaan tenteram, selamat, dapat hidup sesuai cita-cita dan nilai-nilainya sendiri, bebas untuk mewujudkan kehidupan individual dan sosialnya sesuai dengan aspirasi-aspirasi serta kemungkinan yang tersedia baginya.

Perkembangan politik dan pembangunan infrastruktur yang pesat di Indonesia menyebabkan pengadaan tanah semakin hari semakin menjadi polemik dan hal yang harus mendapatkan perhatian. Dalam perkembangan peraturan pengadaan tanah, perbedaan yang signifikan antara peraturan terdahulu adalah mengenai pengadaan tanah yang dilaksanakan melalui pencabutan hak atas tanah sedangkan jika dibandingkan dengan peraturan saat ini yang menyebut pelaksanaan pengadaan tanah

adalah dengan pembebasan tanah. Hal pembedanya ialah meskipun pelaksanaan pengadaan tanah melalui pencabutan hak atas tanah disebut sebagai langkah terakhir yang ditempuh dalam pengadaan tanah,. Sedangkan dalam pembebasan tanah dilakukan tanpa ada penawaran solusi lainnya dan langsung menawarkan nilai perhitungan ganti kerugian atas tanah yang terkena secara layak dan adil dengan berdasar pada asas musyawarah.

Regulasi tentang pengadaan tanah khususnya mengenai tanam tumbuh dalam Peraturan Gubernur Bengkulu Nomor 27 Tahun 2016 tentang Pedoman Ganti Rugi Tanam Tumbuh Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dijadikan acuan dalam pelaksanaan pembangunan jalan tol Bengkulu-Taba Penanjung bermaksud untuk memberikan kepastian hukum tentang besaran, jenis nilai ganti rugi, kategorisasi pendataan tanam tumbuh yang diganti rugi, berdasarkan pada harga bibit tanaman, harga satuan tanaman produktif dan non produktif oleh karena pemerintah daerah bertanggungjawab untuk menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum.

Besaran nilai ganti rugi tanam tumbuh merupakan nilai tanaman yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Semua jenis tanaman yang sengaja ditanam atau tidak tetapi dipelihara untuk diambil hasilnya baik berupa kulit, getah, buah, daun, batang, ataupun berupa akar, umbi dan sebagainya dihitung dengan acuan aturan pedoman tersebut oleh lembaga penilai tanah atau Appraisal. Oleh karena itu, besar atau kecilnya nilai ganti rugi tanam tumbuh didasarkan pada jenis, banyaknya, dan kategorisasi tanam tumbuh yang ada pada objek pengadaan tanah.

Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 juncto Pasal 86 Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 menetapkan alasan penitipan ganti kerugian berbentuk uang di Pengadilan Negeri, yaitu:

- a) Jika Pihak yang berhak menolak bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah;
- b) Jika Pihak yang berhak menolak bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian berdasarkan putu-

- san pengadilan negeri/ Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c) Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya;
  - d) Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
    - 1) Sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
    - 2) Masih disengketakan kepemilikannya;
    - 3) Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
    - 4) Menjadi jaminan di bank.

Berdasarkan data penelitian di Desa Jum'at Kecamatan Talang Tengah Kabupaten Bengkulu Tengah, terdapat uang ganti kerugian yang dititipkan ke pengadilan atau konsinyasi. Konsinyasi ganti kerugian berbentuk uang di Pengadilan Negeri diajukan oleh instansi yang memerlukan tanah. Konsekuensi hukum dalam konsinyasi ini adalah pihak yang berhak atas ganti kerugian mengambil ganti kerugian uang di Pengadilan Negeri.<sup>9</sup>

Desa Jum'at Kecamatan Talang Tengah Kabupaten Bengkulu Tengah yang mayoritas penduduknya adalah petani/ pekebun, maka pelaksanaan penghitungan tanam tumbuh sangat penting dan diharapkan nilai ganti rugi yang diterima dapat sesuai sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Adanya proyek pembebasan tanah di Desa mereka sudah pasti sangat berpengaruh terhadap mata pencaharian masyarakat dan tentu masyarakat yang tanahnya terkena proyek tersebut harus bisa menyesuaikan diri dengan bidang tanah yang baru nantinya.

Perihal ganti rugi tanam tumbuh untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum, ganti rugi yang ditetapkan oleh aturan negara diharapkan sesuai dengan kerugian yang diderita oleh masyarakat. Oleh karena itu, dalam peraturan pengadaan tanah, setiap daerah harus menetapkan pedoman dalam penetapan standar nilai ganti kerugian. Besaran standar nilai di setiap daerah berbeda-beda dan ditentukan oleh masing-masing kepala pemerintahan. Hal ini dikarenakan harga pasar di tiap wilayah berbeda-beda menyesuaikan

potensi daerah, kultur dan karakteristik budaya masyarakatnya yang berbeda pula.

Namun pada kenyataannya implementasi kebijakan Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2016 dalam pengadaan tanah jalan tol Bengkulu-Taba Penanjung ini khususnya di Desa Jum'at Kecamatan Talang Empat masih menemui berbagai kendala, baik dalam pelaksanaan kebijakan maupun kendala di lapangan. Sehingga pelaksanaan pembebasan tanah di desa Jum'at ini belum berjalan dengan efektif dan efisien. Hal ini bisa dilihat dari masih terdapat sejumlah warga yang belum sepakat dengan ketetapan nilai ganti rugi yang diberikan oleh tim penilai untuk tanah mereka yang akan dibebaskan dalam tenggang waktu yang telah ditentukan. Mereka meminta harga yang jauh lebih tinggi dari harga yang ditawarkan lembaga penilai. Nilai yang dikeluarkan oleh lembaga penilai harga tanah dirasa belum sesuai dengan perhitungan nilai ganti rugi tanam tumbuh berdasarkan anggapan masyarakat yang masih belum setuju.

Bagi masyarakat awam tidak mudah mencari lahan pengganti dan menanami kembali lahan baru yang nantinya akan di jadikan sebagai pengganti tanah yang di ganti rugi oleh pemerintah. Oleh karena itu, standar penilaian oleh masyarakat berbeda-beda. Berbeda sifat berbeda pula karakter dan pemikiran setiap manusia. Hal inilah yang menjadi faktor penghambat dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penyerahan tanah untuk kepentingan umum yang umumnya hanya diimbangi dengan penggantian kerugian sama sekali belum memberikan arti yang memadai bagi kelangsungan hidup selanjutnya jika uang pengganti kerugian tidak terkelola dengan baik, maka petani atau pekebun akan kehilangan tanahnya dan akan beralih mata pencahariannya.

## Kesimpulan

Regulasi tentang ganti rugi tanam tumbuh dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum implementasinya haruslah memperhatikan prinsip (azas) sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang terkait. Hukum pertanahan nasional mengatur

mengenai asas-asas yang berlaku dalam penguasaan tanah dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, yaitu: 1. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi oleh hak pihak penguasa. Hak penguasa dalam hal ini yaitu hak negara dalam mengatur dan mengontrol penggunaan tanah di seluruh wilayah kekuasaan negara Indonesia; 2. Penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (illegal) tidak dibenarkan dan diancam dengan sanksi pidana; 3. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun pihak penguasa sekalipun. Jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya; 4. Bahwa oleh hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada. yaitu: a. Gangguan oleh sesama anggota masyarakat; gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri atau meminta perlindungan kepada Bupati/Walikota setempat, b. Gangguan oleh Penguasa: gugatan melalui Pengadilan tata Usaha Negara; 5. Bahwa dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada negara, maupun mengenai hal apapun yang menyangkut dalam proses penyerahan tanah tersebut termasuk perihal ganti rugi tanam tumbuhnya.

Cara konsinyasi atau penitipan uang ganti kerugian sangat bertentangan dengan asas perolehan tanah yang menyatakan bahwa untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya, untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima ganti kerugian

yang tidak disetujuinya. Hal ini bertentangan dengan asas keadilan dimana hal ini dapat menghindarkan pemberian jaminan penggantian yang lebih layak kepada pihak yang dirugikan dalam proses pengadaan tanah.

#### **Daftar Pustaka**

Abdurrahman, Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia, Seri Hukum Agraria 1, Bandung:penerbit alumni, 1978

Adrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, Jakarta : Sinar Grafis, 2019.

Hasbi As-Shiddiqi, Pengantar Fiqh Muamalah, Jakarta : Bulan Bintang, 1974.

Imam Abi Abdillah Muhammad Ibnu Ismail, Shahih Bukhori, Beirut Lebanon: Dar Al- Kutub Al-Ilmiah, 1992.

Lexy J.Moleong. Metodologi Penelitian Kualitatif, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002.

Muhammad Bakri, SH., MS. Hak Menguasai Tanah oleh Negara, UB Press, edisi revisi 2011.

Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004.

Soedharyo Soimin, Status Hak dan Pengadaan Tanah, Jakarta: Sinar Grafika, 1993.

Soedikno Mertokusumo (selanjutnya disebut Sudi-kno Mertokusumo 1), Hukum dan Politik Agraria, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.

Suyanto, Hapusnya hak atas tanah akibat penitipan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Jakad Publishing Surabaya, 2020.

TM..Mustafa Ahmad Zarqa, Al-Madkhal fi Al-Fiqh Al-'Amm, Beirut : dar Al-Fikr Al-Araby, t.t.

Wayan Suandra, Hukum Pertanahan Indonesia, Jakarta: Rineka Cipta, 1994.