

BAB I

PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah

Pasal 33 Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 dikatakan bahwa “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara”. Sebagai ketentuan dasar “hak menguasai oleh negara” mengatur mengenai dasar sistem perekonomian yang dikehendaki dalam negara Indonesia, tetapi Pasal 33 bukan sebagai sesuatu yang berdiri sendiri, namun berkaitan dengan kesejahteraan dan keadilan sosial. berdasarkan pemikiran tersebut, maka memahami Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 tidak terlepas dari dasar pemikiran tentang kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat. atas dasar itu, tujuan hak menguasai oleh negara atas sumber daya alam khususnya Tanah ialah keadilan sosial dan dan sebesar-besarnya untuk kemakuran rakyat.

Menurut Boedi Harsono, dalam hukum tanah Negara-Negara dipergunakan apa yang disebut asas *accessie* atau asas perlekatan. Makna dari asas perlekatan yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda/tanaman yang terdapat diatas merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian yang termasuk hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki, kecuali disepakati lain dengan pihak lain (KUHPerdara 500 dan 571).

Dijelaskan dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043 (selanjutnya disebut UUPA) dalam Pasal 4 UUPA atas dasar menguasai dari Negara sebagai yang diaksud dalam Pasal 2 UUPA di tentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum dengan demikian yang dimaksud penguasaan negara Pasal 2 Ayat (2) UUPA ialah:

Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa

Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa:

Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Kebutuhan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan pengadaan tanah yang sebagian besar tanah hak warga dan masyarakat, disebabkan tanah negara tidak mencukupi lagi bagi pembangunan tersebut.

Tanah sebagai fungsi sosial juga memiliki fungsi sosial yang tertera dalam Pasal 6 UUPA No.5 Th.1960 yang memiliki arti semua hak atas tanah dapat dialihkan, salah satunya untuk kepentingan umum. dalam Pasal 18 UUPA juga disebutkan bahwa “untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bersama dari

rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”

Istilah pengadaan tanah menjadi terkenal setelah diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum (selanjutnya disebut dengan Kepres 55/1993). istilah pengadaan tanah juga dipakai dalam Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut dengan Perpres 36/2005) dan Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut dengan Perpres 65/2206, yang kemudian tidak berlaku lagi setelah disahkan Undang-Undang No.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5180, yang disahkan oleh presiden oleh Presiden tanggal 14 Januari 2012 (selanjutnya disebut dengan UU 2/2012)

Konsep pengadaan tanah untuk kepentingan umum UU 2/2012 yaitu kepentingan seluruh rakyat, kegiatan pembangunannya dilakukan oleh pemerintah dan tidak dipergunakan untuk mencari keuntungan. berdasarkan dalil diatas tidak heran jika sarana dan prasarana termasuk dalam kategori kepentingan umum yang disebutkan dalam Pasal 10 UU No.2 Tahun 2012 salah satunya yakni pembangunan bandara.

Pembangunan bandara *New Yogyakarta International Airport (NYIA)* di wilayah Kecamatan Temon KulonProgo, KabupatenKulonProgomeliputi 5 Desa, yaitu: Jangkaran, Sindutan, Palihan, Kebon Rojo, dan Glagah dan memerlukan 645,63 Hektar, oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 121 Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014, maka proses pengadaan tanah langsung antara instansi yang membutuhkan tanah dengan para pemegang hak tanah. Dalam pengadaan tanah agar berjalan secara cepat pemerintah melalui Panitia pengadaan tanah yang ditunjuk oleh kanwil BPN Yogyakarta mengadakan sosialisai namun mengalami kebuntuan, masih ada warga yang menolak untuk memberikan hak atas tanah mereka untuk pembangunan bandara tersebut.

Secara rasional seseorang akan melepaskan haknya jika kompensasi ganti kerugian yang diterima dianggap layak, tetapi seringkali dalam upaya pembebasan tanah, masyarakat merasa tidak puas dengan ganti rugi yang ditetapkan, bahkan istilah “ganti kerugian” dipersepsikan bahwa sudah pasti orang yang melepaskan hak atas tanahnya mengalami atau menderita kerugian.

Peraturan Presiden No.65 tahun 2006 masih belum dapat mengatasi konflik dalam pengadaan tanah meskipun penilaian ganti kerugian sudah lebih mendalam diinventarisir. oleh karena itu dalam upaya mempercepat dan memperjelas kepastian waktu proses pengadaan tanah yang belum dapat dicapai dengan penerapan Perpres No.36 Th. 2005 jo Perpres No.65 Th. 2006, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang no.2 Tahun 2012 yang berisi tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Bisa dikatakan peraturan

terbaru ini memiliki kelebihan untuk mendukung kepentingan kedua belah pihak dalam pengadaan tanah, yakni masyarakat dan pemerintah.

Pasal 33 Undang-Undang No.2 Tahun 2012 ganti rugi meliputi:

Tanah

Ruang atau tanah dan bawah tanah

Bangunan

Tanaman

Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau

Kerugian lain yang dapat dinilai

Dalam penjelasan Pasal 33 Undang-Undang No.2 Tahun 2012 Huruf F yang dimaksud dengan “kerugian lain yang dapat dinilai” adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) untuk menentukan besarnya nilai ganti rugi tanah yang dimiliki masyarakat yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut :

Ganti kerugian kerugian fisik (material) terdiri dari tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Ganti kerugian non fisik (immaterial) terdiri dari penggantian terhadap kerugian lain yang dapat dinilai dari pemilik tanah yang akan diberikan dalam bentuk uang (premium).

Kerugian non fisik tidak cukup dengan hanya memberikannya kepuasan material, tetapi harus juga dibarengi kepuasan immaterial. kerugian non fisik jauh lebih sulit untuk ditentukan, dibuktikan dan diukur. tidak ada harga pasar yang obyektif, oleh karena itu, kerugian non fisik hanya bisa diperkirakan secara subyektif.

Diatas sawah dan ladang yang akan dibangun Bandara *New Yogyakarta International Airport* seluas 645,63 Hektar tidak hanya tanah dan bangunan yang mengalami kerugian atau yang harus di bayar tetapi jugakerugian non fisik berupa kehilangan usaha, pekerjaan, biaya tempat pemindahan, biaya alih profesi dan hal lainnya yang dapat di hitung. pemberian ganti rugi untuk lebih memperhatikan asas-asas ganti kerugian yaitu: asas itikad baik, keseimbangan, kepatutan, kepastian hukum, dan asas kesejahteraan.

Penolakan yang terjadi atas pembangunan Bandara NYIA di Kec. Temon Kulon oleh masyarakat yang tidak setuju tergabung dalam paguyuban Wahana Tri Tunggal (WTT). Mereka yang menolak menilai bahwa pembangunan bandara ini hanya akan dinikmati oleh segelintir orang saja, yaitu mereka yang mempunyai modal. Sementara masyarakat yang berprofesi petani dan nelayan akan kehilangan lahan sedangkan sang nelayan akan mengalami perpindahan tempat yang notabene jauh dari pesisir.

Dijelaskan dalam UU No.2 Tahun 2012 Huruf F salah satu ganti rugi nonfisik ialah kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, *livelihood* adalah istilah pembangunan yang menggambarkan kemampuan, kepemilikan sumber daya, dan kegiatan yang dibutuhkan seseorangmasyarakat untuk menjalani

kehidupannya. Mengingat daerah terdampak pembangunan sangatlah luas maka penelitian akan di fokuskan pada desa yang memang terkena dampak paling luas yaitu Desa Palihan

Bertolak dari permasalahan diatas maka dilakukan penelitian ini sebagai tugas akhir atau skripsi yang berjudul; *Perbedaan Konsep Penafsiran Pemberian Ganti Kerugian Non Fisik Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Bandara New Yogyakarta International Airport)*.

Rumusan Masalah

Bagaimana penentuan ganti rugi non fisik pada pengadaan tanah atas pembangunan Bandara *New Yogyakarta International Airport* ?

Mengapa masyarakat menolak ganti rugi non fisik yang diberikan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara *New Yogyakarta International Airport* ?

Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah:

Untuk mengetahui penentuan ganti rugi non fisik pada pengadaan tanah atas pembangunan Bandara *New Yogyakarta International Airport*

Untuk mengetahui alasan penolakan pelepasan hak pemilik tanah atas pemberian ganti rugi non fisik pembangunan Bandara *New Yogyakarta Internasional Airport* ?

Kegunaan

Adapun kegunaan penelitian dalam skripsi ini, ialah sebagai berikut:

Kegunaan Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi oleh pemerintah terhadap warga pemilik tanah yang terdampak pembangunan bandara *New Yogyakarta International Airport* (NYIA)

Dapat dijadikan bahan referensi untuk penelitian lebih lanjut oleh mahasiswa dan diharapkan mampu memberikan manfaat bagi masyarakat dalam menghadapi setiap kebijakan pemerintah

Kegunaan Praktis

- a. Mampu memberi pemahaman kepada masyarakat atas segala bentuk kebijakan pemerintah, khususnya dalam sengketa pertanahan yang menyangkut kepentingan umum.
- b. Menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis secara khusus dan pembaca pada umumnya tentang peran pemerintah dalam menyelesaikan ganti rugi.

1.5. Keaslian

Penelitian yang berjudul: *Perbedaan Konsep Penafsiran Pemberian Ganti Kerugian Non Fisik Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Bandara New Yogyakarta International Airport) Kulon Progo, Yogyakarta* ini merupakan penelitian yang bertujuan untuk menganalisa terkait pelaksanaan ganti rugi non fisik terhadap pembangunan Bandara NYIA. Melalui penelusuran literatur diperpustakaan fakultas hukum Universitas Trunojoyo Madura, Internet terdapat beberapa yang mengenai ganti rugi pengadaan tanah atas kepentingan umum, diantaranya sebagai berikut

Tabel 1.1 Penelitian Sebelumnya

NO	NAMA	JUDUL	RUMUSAN MASALAH
1.	Fauziah Nur 'Aini, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Islam Sunan Kalijaga, Yogyakarta. 2017	Perhitungan dan Penetapan Nilai Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan New Yogyakarta International Airport (NYIA) di KulonProgo	apakah pihak yang berwenang, bertanggung jawab dalam memperhitungkan serta menetapkan besar nilai ganti rugi yang diberikan kepada warga yang terkena dampak pembangunan NYIA ? pa kendala – kendala yang dihadapi dalam menentukan besar nilai ganti rugi tersebut ?

2.	Muhammad Tsabbit Abdullah, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Islam Sunan Kalijaga, Yogyakarta . 2016	Implementasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Terhadap Rencana Pembangunan Bandara Baru Di KabupatenKulonProgoD.I Yogyakarta	Apakah mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah di KabupatenKulonProgosudah sesuai berdasarkan Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 dan peraturan perundangan-undangan lainnya? Bagaimana upaya hukum yang dilakukan sebagian masyarakat KulonProgo terhadap penolakan rencana pembangunan bandara di KulonProgo?
3.	Zainal Arifin, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta . 2017	Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Jawa Timur)	Bagaimana mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol di desa Jorongan Kecamatan Leoes Kabupaten Probolinggo ? Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi dan apa kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pemberian ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol di desa Jorongan Kecamatan Leoes Kabupaten Probolinggo

Dari ketiga skripsi diatas yang membedakan adalah tidak ada sama sekali yang membahas mengenai tentang bagaimana pelaksanaan ganti rugi non fisik terhadap pembangunan untuk kepentingan umum Bandara New Yogyakarta International Airport

Metode Penelitian

Jenis Penelitian

Dalam penulisan penelitian ini menggunakan metode penelitian hokum empiris, dimana penelitian hokum empiris adalahh ukum mengenai

pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada pelaksanaan perundang-undangan. Sehingga dalam hal ini menggunakan penelitian hukum empiris.

Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini dapat dilakukan dengan metode pendekatan fakta (*fact approach*), yaitu dengan melakukan penelitian yang mengangkat suatu fakta empiris yang telah terjadi dimasyarakat. Dalam hal ini penelitian dilakukan dengan prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan subjek atau objek yang telah terjadi dimasyarakat berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau apa adanya. Penelitian ini menggunakan penelitian fakta (*fact approach*) karena untuk mengangkat suatu fakta masalah terhadap pembangunan Bandara NYIA diatas tanah warga Kulon Progo.

Lokasi & Informasi Penelitian

Lokasi yang digunakan untuk penelitian ialah wilayah Kecamatan Temon KulonProgo, Kabupaten Kulon Progo, Desa, Palihan, Yogyakarta, Jawa Tengah. Adapun alasan penelitian ini dilakukan di Desa Palihan karena Desa Palihan merupakan Desa yang terdampak paling luas. Penelitian ini mendapatkan informasi dari BPN Kanwil Yogyakarta dan Kepala Desa Palihan

Sumber Data

Sumber data adalah sumber data yang digunakan untuk melengkapi data penelitian, adapun yang menjadi data penelitian yang digunakan

dalam skripsi ini meliputi 2 (dua) data yaitu, sumber data primer dan sumber data sekunder, dapat dijelaskan sebagai berikut :

Data Primer

Sumber data primer dalam penelitian hukum adalah data yang diterima terutama hasil dari penelitian empiris, yaitu penelitian langsung yang dilakukan dimasyarakat. Sehingga data primer yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah hasil penelitian dari rumusan masalah yang berupa wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dan Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan penelitian diantaranya:

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria

Undang-Undang Nomor 12 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 Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

B. Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil pengkajian kepustakaan atau pengkajian terhadap berbagai literatur atau bahan pustakayang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut dengan bahan hukum. Sehingga dalam penelitian ini yang

digunakan adalah tulisan-tulisan ilmiah, buku, skripsi, jurnal, makalah, website dan hal-hal lain yang mendukung tulisan ini.

Teknik Pengumpulan Data

Prosedur pengumpulan data yang dilakukan ada beberapa langkah diantaranya:

Wawancara

Untuk mengumpulkan data primer yang dibutuhkan dalam penulisan penelitian ini adalah dengan wawancara yang dilakukan secara terstruktur kepada pihak – pihak yang terkait dengan pedoman wawancara (*interview guide*) guna mencari jawaban atas perbedaan penafsiran ganti kerugian non fisik terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Wawancara dilakukan dengan beberapa pihak, antara lain :

Camat Kecamatan Temon

Kepala Bidang Pengadaan Tanah BPN Kanwil DIY

Salah satu warga Desa Palihan yang terkena dampak pembangunan

Bandara NYIA

Studi Pustaka

Studi pustaka adalah cara untuk mencari dan mengumpulkan data atau variabel dengan cara inventarisi dan mempelajari data kepustakaan yang sesuai dengan judul penelitian. Metode ini mampu memberikan data yang menunjang dalam proses penelitian. Dalam hal ini penulis melakukan pengumpulan data berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, skripsi, jurnal, artikel, website, dan literatur lainnya.

Analisis Sumber Data

Setelah pengumpulan sumber data baik berupa sumber data primer dan sekunder, maka tahap selanjutnya ialah melakukan analisis. Analisis penelitian ini dilakukan secara deskriptif kualitatif, yaitu analisa data yang menggambarkan keadaan untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan masalah hukum yang dijadikan objek kajian, kemudian dipisahkan menurut kategorinya untuk memperoleh kesimpulan.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA TENTANG PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI NON FISIK TERHADAP PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Pengertian Tanah

Definisi tanah terdapat banyak arti, dalam hukum tanah sebutan istilah tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Berdasarkan pasal 4 Undang – Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian yang dimaksud isitilah tanah dalam pasal diatas ialah permukaan bumi.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyai tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagai tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang angkasa yang di permukaan bumi. Oleh karena itu, dalam Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah

bukan hanya memberikan wewenang untuk menggunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut "tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, dengan demikian yang dipunyai dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi wewenang menggunakan yang bersumber dengan hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah, air serta ruang yang ada di atasnya.

Hak Menguasai Negara atas Tanah

Hak-hak penguasaan atas tanah pada umumnya, pada hakekatnya merupakan refleksi dari pandangan manusia terhadap dirinya sebagai manusia dalam hubungannya dengan pandangannya terhadap tanah. Pada umumnya pandangan terhadap manusia, ada yang menitik beratkan kepada manusia sebagai makhluk sosial.

Pertama kali istilah dikuasai oleh negara (sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat) dapat dibaca dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Namun dalam penjelasan pasal 33 ayat (3) tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan istilah ‘menguasai’ tersebut dan sampai berapa jauh ingin dicakupinya.

Pasal 2 ayat (2) UUPA telah mengembangkan pengertian tersebut sehingga kita merasakan sebagai suatu perubahan total dari pernyataan *Domein* yang pernah dikenal di tanah air sejak tahun 1870 yang oleh Belanda untuk membenarkan penjajahannya dan menguasai tanah-tanah di Indonesia. Belanda mengatakan oleh karena raja-raja di Indonesia telah takluk kepada pemerintahan Belanda, dan raja-raja di Indonesia adalah ‘pemilik’ dari tanah-tanah di Indonesia

maka dengan demikian tanah-tanah tersebut menjadi ‘milik’ dari pemerintah Belanda. Pernyataan domein itu ialah; jika tidak dibuktikan dengan hak eigendom, maka tanah-tanah itu adalah domein (milik) dari negara.

Konsep hak menguasai negara atas tanah di Indonesia mendapat legitimasi yuridis dalam pasal 2 ayat (2) UUPA tersebut memberikan penjabaran lebih lanjut tentang pengertian hak menguasai dari negara, yaitu:

Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa

Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa

Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Menurut Oloan Sitorus dan Nomadyawati, kewenangan negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) UUPA di atas merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan tanah nasional.

Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Asas fungsi sosial hak atas tanah merupakan salah satu asas yang menjadi dasar dalam menerapkan hukum agraria di Indonesia. Secara yuridis asas fungsi sosial hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pada Pasal 6 yang menyatakan bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan antara lain :

Merupakan suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut prinsip Hukum Tanah Nasional. Dalam Konsep Hukum Tanah Nasional memiliki sifat komunalistik religius, yang mengatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa, bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional;

Tanah yang dihaki seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi yang mempunyai hak itu saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat. Harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat;

Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanah, sifatnya dan tujuan pemberian haknya. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah harus dapat dipelihara dengan baik dan dijaga kualitas kesuburan serta kondisi tanah sehingga kemanfaatan tanahnya dinikmati tidak hanya oleh pemilik hak atas tanah saja tetapi juga masyarakat lainnya. Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah itu tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang

haknya yang bersangkutan, melainkan juga menjadi beban bagi setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah.

Fungsi sosial mengatakan bahwa seluruh kepemilikan hak atas tanah akan dilepas jika negara membutuhkan tanah berdasarkan Undang-undang yang berlaku

Asas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengaturan mengenai pengadaan tanah terdapat dalam UU 2/2012, dan untuk melaksanakan ketentuan UU 2/2012 ini ditetapkan Perpres 71/2012, yang kemudian diubah dengan Perpres 40/2014, Perpres 99/2014, Perpres 30/2015 dan Perpres 148/2015. Dalam penjelasan umum UU 2/2012 ini dinyatakan antara lain bahwa: salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan pemerintah adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung dalam UUD 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara

Pada hakikatnya pengadaan tanah adalah perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk kepentingan umum yang ditempuh berdasarkan musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai pelepasan hak dan ganti rugi sebelum ditempuhnya pencabutan hak. Atas dasar esensi pengadaan tanah yang

demikian, Maria S.W. Sumardjono mengemukakan sejumlah asas yang harus mendasari pelaksanaan pengadaan tanah, antara lain :

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 rugi telah diserahkan.

Asas kemanfaatan, pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas.

Asas keadilan, kepada masyarakat yang terkena dampak diberikan ganti rugi yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun nonfisik.

Asas kepastian, yakni pengadaan tanah dilakukan menurut cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajibannya masing-masing.

Asas keterbukaan, yakni dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti rugi, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatan.

Asas keikutsertaan, yakni peran serta seluruh pemangku kepentingan dalam setiap tahap pengadaan tanah diperlukan agar menimbulkan rasa memiliki dan meminimalkan penolakan masyarakat.

Asas kesetaraan, yakni menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam proses pengadaan tanah.

Minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi disertai upaya memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran. Asas ini kemudian diadopsi dan dicantumkan secara eksplisit dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagai berikut: Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

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

Istilah kepentingan umum merupakan suatu konsep yang bersifat begitu umum yang belum memberikan penjelasan secara lebih spesifik dan terinci untuk operasionalisasinya sesuai dengan makna yang terkandung didalam istilah tersebut

Dalam rangka pengadaan tanah, penegasan tentang kepentingan umum yang menjadi dasar pengadaan tanah perlu ditentukan secara tegas sehingga tidak menimbulkan multitafsir.

Beberapa pakar hukum berupaya memberikan definisi yang mampu menjelaskan konsep kepentingan umum. Menurut Pound kepentingan umum adalah kepentingan-kepentingan dari negara sebagai badan hukum dan menjaga kepentingan-kepentingan masyarakat. Sedangkan menurut Julius Stone kepentingan umum adalah suatu keseimbangan antara kepentingan individu, masyarakat, penguasa serta negara. Menurut John Salindeho kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan 40 hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara

Menurut Pasal 10 UU Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dijelaskan bahwa pembangunan yang termasuk dalam kepentingan umum adalah

Pertahanan dan keamanan nasional;

Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api,

dan fasilitas operasi kereta api;

Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan pembangunan pengairan lainnya;

Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;

Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;

Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
Rumah sakit pemerintah/pemerintah daerah
Fasilitas keselamatan umum;
Tempat pemakaman pemerintah/pemerintah daerah;
Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
Cagar alam dan cagar budaya;
Kantor pemerintah/pemerintah daerah/desa;
Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
Prasarana Pendidikan atau sekolah pemerintah/pemerintah daerah;
Prasarana olahraga pemerintah/pemerintah daerah; dan
Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Arti dari kepentingan umum, harus mencakup kepentingan sebagian besar masyarakat, dan sebetulnya arti sebagian besar masyarakat itu sendiri termasuk kepentingan para korban pembebasan tanah, sehingga dua kepentingan yaitu kepentingan antara pengguna tanah dalam hal ini pemerintah dan kepentingan korban pembebasan tanah dalam hal ini pemilik tanah yang terkena pembebasan.

Teori Negara Kesejahteraan (*Welfare State*)

Negara modern adalah personifikasi dari tata hukum. Artinya negara dalam segala aktifitasnya senantiasa didasarkan pada hukum. Negara dalam konteks ini lazim disebut sebagai negara hukum. Dalam perkembangan pemikiran

mengenai negara hukum, dikenal dua kelompok negara hukum, yakni negara hukum formal, dan negara hukum materiil. Negara hukum materiil ini dikenal juga dalam istilah *welfare state* atau negara kesejahteraan. Menurut Jimly Asshiddiqie ide negara kesejahteraan ini merupakan pengaruh dari paham sosialis yang berkembang pada abad ke-19, yang populer pada saat itu sebagai simbol perlawanan terhadap kaum penjajah yang Kapitalis-Liberalis.

Dalam perspektif hukum, Wilhelm Lunsdedt berpendapat :

Law is nothing but the very life of mindkind in organized groups and the condition which make possible peaceful co-existence of masses of individuals and social groups and the cooperation for other ends than mere existence and propagation.

Dalam pemahaman ini, Willhelm Lunsdedt nampak menggambarkan bahwa untuk mencapai *Social Welfare*, yang pertama harus diketahui adalah apa yang mendorong masyarakat yang hidup dalam satu tingkatan peradaban tertentu untuk mencapai tujuan mereka. Pendapat Lunsdedts mengenai *social welfare* ini hampir sama dengan pendapat Roscoe Pound, namun demikian ia ingin menegaskan bahwa secara faktual keinginan sebagian besar manusia yaitu ingin hidup dan mengembangkannya secara layak.

Melihat pandangan mengenai *social welfare* tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa bidang *social welfare* mencakup semangat umum untuk berusaha dengan dalil-dalilnya dan adanya jaminan keamanan, sehingga dapat dibuktikan bahwa ketertiban hukum didasarkan pada suatu skala nilai-nilai

tertentu, yang tidak dirumuskan dengan rumus-rumus yang mutlak akan tetapi dengan memperhatikan kepentingan-kepentingan masyarakat yang berubah-ubah mengikuti perubahan zaman, keadaan, dan perubahan keyakinan bangsa.

Kunci pokok dalam negara kesejahteraan adalah isu mengenai jaminan kesejahteraan rakyat oleh negara. Mengenai hal ini, Jorgen Habermas berpendapat bahwa jaminan kesejahteraan seluruh rakyat merupakan hal pokok bagi negara modern

Batasan kesejahteraan masih banyak diperdebatkan. Terlalu banyak batasan-batasan kesejahteraan dapat diartikan sebagai tingkat kemampuan seseorang dalam memenuhi kebutuhan primernya berupa sandang, pangan, papan, pendidikan dan kesehatan. Konsep kesejahteraan juga diartikan dalam hubungan penyediaan pelayanan sosial diberbagai bidang untuk keuntungan masyarakat secara individu.

Negara Republik Indonesia, sejak awal berdirinya oleh para pendiri sudah diarahkan untuk menjadi negara kesejahteraan. Hal ini dapat dilihat dari dasar negara pada sila kelima, secara tegas dinyatakan bahwa pemerintah harus dapat menjamin terselenggaranya kesejahteraan rakyat.

Pada Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 pasal 33 tentang sistem perekonomian dan pasal 34 tentang kepedulian negara pada kelompok lemah, menempatkan negara sebagai pihak yang paling bertanggung jawab dalam mewujudkan kesejahteraan sosial. Kesejahteraan sosial adalah sebagai suatu tata kehidupan dan penghidupan sosial, material maupun spiritual yang diliputi oleh rasa keselamatan, kesusilaan, dan ketentraman lahir batin, yang memungkinkan bagi setiap warga untuk mengadakan usaha pemenuhan kebutuhan-kebutuhan

jasmaniah, rohaniah, dan sosial yang sebaik-baiknya bagi diri, keluarga serta masyarakat dengan menjunjung tinggi hak-hak atau kewajiban manusia sesuai dengan Pancasila.

Dari definisi di atas dapat dikatakan bahwa kesejahteraan sosial senantiasa menjadi tujuan pembangunan di Indonesia yang diarsiteksi oleh negara (*Welfare State*). Penting sekali bagi negara dalam pembangunan-pembangunan untuk kepentingan umum harus didasari pada kesejahteraan terhadap masyarakatnya.

Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Ganti kerugian adalah suatu kewajiban yang dibebankan kepada orang yang telah bertindak melawan hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain karena kealahannya tersebut, sebagai yang disebutkan dalam Pasal 1236 KUHPerdata.

“ Si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya “

Ganti rugi merupakan perbuatan yang tidak dapat dipisahkan dari pencabutan hak pelepasan hak atas tanah. Nilai besar ganti rugi harus didasarkan atas kesepakatan, penilaian yang sesuai dengan Nilai Jual Obyek Pajak. Jika telah sepakat maka proses pembayaran ganti rugi barulah dapat dilaksanakan

Yang diberi ganti kerugian diatur dalam Pasal 33 UU 2/2012 yang menyatakan bahwa penilaian besarnya Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

Tanah

Ruang atau tanah dan bawah tanah

Bangunan

Tanaman

Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau

Kerugian lain yang dapat dinilai

Sedangkan Dalam pasal 36 UU No.2 Tahun 2012 mengatur tentang bentuk-bentuk pemberian ganti rugi, yaitu :

Uang

Tanah pengganti

Permukiman kembali

Kepemilikan saham

Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

Bentuk kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga harus menghitung ganti kerugian non fisik. Penjelasan Pasal 33 Undang-Undang No.2 Tahun 2012 Huruf F yang dimaksud dengan “kerugian lain yang dapat dinilai” adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.

Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dinilai oleh tim penilai. Tim penilai bertugas untuk menetapkan biaya ganti kerugian oleh tanah yang terkena dampak pembangunan untuk kepentingan umum. Besarnya nilai ganti rugi berdasarkan tim penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti yang melibatkan Lembaga pertanahan, tim penilai, serta pemilik tanah.

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 hari kerja setelah mustawarah penetapan ganti kerugian.

Maka siapa sajakah yang berhak menerima ganti kerugian, Menurut ketentuan Pasal 40 UU/2012, pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Menurut penjelasan Pasal 40 pemberian ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti rugi kerugian, dan apabila berhalangan pihak yang berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian. Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 40 UU 2/2012 juncto Pasal 17 sampai dengan Pasal 26 Perpres 71/2012 tersebut dijelaskan pihak yang berhak untuk menerima ganti kerugian dalam pengadaan tanah sebagai berikut:

Pemegang Hak Atas Tanah;

Ganti kerugian diberikan kepada Pemegang Hak Atas Tanah, berupa perseorangan atau badan hukum yang ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah

yang bukan miliknya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, sedangkan ganti kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan.

Pemegang Hak Pengelolaan;

Pemegang hak pengelolaan adalah merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegangnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, yaitu: Instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, PT Persero, Badan Otorita, dan Badan Hukum Pemerintah lain.

Nadzir untuk Tanah Wakaf;

Nadzir untuk Tanah Wakaf adalah merupakan pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

Pemilik Tanah Bekas Milik Adat;

Pemilik Tanah Bekas Milik Adat adalah merupakan pemegang hak milik atas tanah bekas tanah milik adat sebagaimana diatur dalam ketentuan konversi menurut ketentuan peraturan perundangan-perundangan di bidang Agraria.

Kepemilikan tanah hak milik adat dibuktikan dengan antara lain:

Petuk pajak bumi/*Landrente*, girik, pipil, keitir, *Verponding* Indonesia atau alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal IV dan Pasal VII ketentuan-ketentuan konversi Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat, lurah, kepala desa atau nama lain yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Dengan disertai alas hak yang dialihkan;

Surat tanda buktihak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;

Surat Keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang tersebut di dalamnya; atau

Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai dengan alas hak yang dialihkan.

Masyarakat Hukum Adat;

Ganti kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, pemukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Masyarakat hukum adat untuk menjadi pihak yang berhak dalam pengadaan tanah harus memenuhi syarat sebagai berikut:

Terdapat sekelompok orang yang masih terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga Bersama suatu persekutuan hukum adat tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari; Terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum adat tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari:

Terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan adat tersebut.

Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;

Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik yang dapat diberikan ganti kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar peraturan perundang-undangan. Yang dimaksud dengan pihak yang menguasai tanah negara adalah berupa perseorangan, badan hukum, badan social, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang menguasai secara fisik, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah negara secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan,

pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa-menyewa, atau pihak lain yg menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Penguasaan tanah negara dibuktikan dengan alat bukti, berupa:

Sertifikat hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya;

Surat sewa-menyewa tanah;

Surat keputusan penerima objek tanah *Landreform*

Surat ijin garapan/pembuka tanah; atau

Surat penunjukkan/pembelian kavling tanah pengganti.

Pemegang dasar penguasaan atas tanah;

Pemegang dasar penguasaan atas tanah adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, dengan dasar alat bukti penguasaan, berupa:

Akta jual beli hak atas tanah yang berupa sertifikat yang belum dibalik nama

Akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikatnya;

Surat ijin menghuni

Risalah lelang; atau

Akta ikrar wakaf, akta pengganti ikrar wakaf , atau ikrar wakaf.

Pemilik Bangunan, Tanaman, atau Benda lain yang berkaitan dengan tanah

Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan hak atastanah, ganti kerugian diberikan kepada pemilik bangunan , tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah berupa perorangan, badan hukum, badan social, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang memiliki bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah. Dasar kepemilikan dapat dibuktikan dengan alat bukti berupa:

Ijin mendirikan bangunan dan bukti fisik bangunan;

Surat pernyataan penguasaan fisik; dan/atau

Bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum, dalam 1 (satu) bulan terakhir

Kepastian Hukum dan Keadilan

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.

Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.

Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.

Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.

Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Adanya upaya pengaturan hukum dalam suatu perundang-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Menurut Tan Kamello, dalam suatu undang-undang, kepastian hukum (certainty) meliputi dua hal pertama, kepastian hukum dalam perumusan norma dan prinsip hukum yang tidak bertentangan antara satu dengan yang lainnya baik dari pasal-pasal undang-undang itu secara keseluruhan maupun kaitannya dengan pasal-pasal lainnya yang berada di luar undang-undang tersebut. Kedua, kepastian hukum juga berlaku dalam melaksanakan norma-norma dan prinsip-prinsip hukum undang-undang tersebut.

Selanjutnya, pandangan keadilan dalam hukum nasional bangsa Indonesia tertuju pada dasar negara, yaitu Pancasila, yang mana terdapat pada sila kelima yang berbunyi : “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”. Yang menjadi persoalan sekarang adalah apakah yang dinamakan adil menurut konsepsi hukum nasional yang bersumber pada Pancasila”

Menurut Aristoteles keadilan adalah kekayaan dalam tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah diantara kedua ujung ekstern yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ujung ekstern itu menyangkut 2 (dua) orang

atau benda. Bila 2 (dua) orang tersebut punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka masing-masing orang harus memperoleh benda atau hasil yang sama. Jika tidak sama, maka akan terjadi pelanggaran terhadap proposisi tersebut berarti ketidakadilan.

Teori keadilan menurut aristoteles diantaranya adalah :

Keadilan Komutatif

Yaitu keadilan yang memberikan kepada mereka masing-masing orang apa yang menjadi bagiannya, dimana yang diutamakan adalah obyek tertentu yang merupakan hak dari seseorang. Keadilan komutatif berkenaan dengan hubungan agar orang/antar individu. Disini ditentukan agar prestasi sama nilainya dengan kontra prestasi

Keadilan Distributif

Yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang apa yang menjadi haknya, dimana yang menjadi subyek hal adalah individu, sedangkan subyek kewajiban adalah masyarakat. Keadilan distributif berkenaan dengan hubungan antar individu dan masyarakat/negara. Disini yang ditekankan bukan asas kesamaan/kesetaraan (prestasi sama dengan kontra prestasi). Melainkan, yang ditetapkan adalah asa proporsionalitas atau kesebandingan berdasarkan kecakapan, jasa atau kebutuhan. Keadilan jenis ini berkenaan benda kemasyarakatan seperti jabatan, barang, kehormatan, kebebasan dan hak-hak.

Keadilan Legal

Yaitu keadilan berdasarkan undang-undang. Yang menjadi objek dari keadilan legal adalah tata masyarakat itu dilindungi oleh undang-undang

Keadilan Vindikatif

Yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang hukuman atau denda sebanding dengan pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan.

Keadilan Reaktif

Yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang bagiannya yaitu berupa kebebasan untuk menciptakan sesuai dengan kreatifitas yang dimilikinya. Keadilan ini memberikan setiap orang untuk mengungkapkan kreatifitasnya di berbagai bidang kehidupan.

Berdasarkan pancasila sila ke-5 “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia” sebagai cita-cita bangsa, sudah sepatutnya segala peraturan termasuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum agar lebih memperhatikan segala besar dan/atau bentuk kerugian yang layak baik fisik maupun non fisik agar tercapai cita-cita bangsa berdasarkan pancasila

BAB III

PERBEDAANPENAFSIRAN GANTI KERUGIAN NON FISIK TERHADAP

PEMBANGUNAN BANDARA NYIA DI KULONPROGO

Gambaran Umum Lokasi Penelitian Pembangunan Bandara NYIA Di KabupatenKulonProgoD.I.Yogyakarta.

Rencana pembangunan bandara di KulonProgo sebenarnya sudah ada isunya ketika pemerintahan bupati periode sebelumnya yaitu pada saat Pak Hasto menjabat sebagai Bupati KulonProgo. Pada penghujung 2011 mulai muncul isu akan dibangunnya bandara baru di KulonProgo. Pada tahun 2012 isu pembangunan bandara di KulonProgo semakin santer terdengar, dan mulai menimbulkan pertentangan di masyarakat. Sedikitnya ada lima desa yang terdampak pembangunan bandara di KulonProgo yaitu Desa Paihan, Glagah, Sindutan, Kebonrejo, dan Desa Jangkar. Dari lima desa itu ada dua desa yang memang terkena dampak paling luas yaitu Desa Palihan dan Glagah.

Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mempunyai empat kabupaten dan satu kota, salah satu kabupaten tersebut adalah KabupatenKulonProgo. KabupatenKulonProgo adalah Kabupaten yang terletak pada wilayah Yogyakarta bagian barat dengan ibukota yang berada di kecamatan wates. Secara administratif terdiri dari 12 kecamatan, 87 Desa, 1 Kelurahan, 918 Pedukuhan, 1.825 Rukun Warga dan 4.469 Rukun Tetangga. Luas wilayah 586.627,512 ha. Adapun batas wilayah KabupatenKulonProgo sebagai berikut:

Barat :Kabupaten Purworejo, Provinsi Jawa Tengah.

Timur :Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta

Utara :Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah

Selatan : Samudera Hindia

Bagian utara merupakan dataean tinggi/perbukitan menorah dengan ketinggian antara 500-1000 meter dari permukaan laut dan meliputi kecamatan: Girimulyo, Nanggulan, Kalibawang, dan Samigaluh. Bagian tengah merupakan daerah perbukitan dengan ketinggian antaran 500-1000 meter dari permukaan laut meliputi kecamatan sentolo, pengasih dan kokap.

Penelitian ini memfokuskan pada desa Palihan, kecamatan temon, KabupatenKulonProgo;

Kode	Kecamatan	Desa	Pendukuhan		Luas wilaya h (Km ²)	Jumlah Pendud uk (Jiwa)
34.01.01. 2003	Temon	Palihan	1	Ngringgit	3,59	2.745
	Alamat: Jl.	Alamat:	2	Palihan I		
	Raya Wates-	Palihan,	3	Palihan II		
	Purworejo Km.	Temon,	4	Kragon I		
	10,4, Temon,	KulonProgo,	5	Kragon II		
	KulonProgo,	55654	6	Mlangsen		
	55654 Telp.	Koordinat:	7	Tanggalan		
	(0274) 774351	07'53'12''L	8	Selong		
	Koordinat:	S	9	Munggang an		
	07'53'12,2'' LS	110'03'27''				
	110'04'4,0''BT	BT				

Sumber Data : Badan Pusat Statistik Kab. Kulon Progo Dalam Angka 2018

Rincian data kependudukan desa Palihan ialah sebagai berikut :

KEPENDUDUKAN	MACAM	JUMLAH
Menurut jenis kelamin	Laki-laki	1.229
	Perempuan	1.239
Menurut agama	Islam	2.084
	Kristen	358
	Katholik	26
Menurut jenis pekerjaan	Mengurus rumah tangga	243
	Pelajar/mahasiswa	311
	Pensiunan	42
	Belum bekerja	76
	ASN	46
	TNI	11
	POLRI	8
	Pejabat negara	0
	Buruh tukang/berkeahlian khusus	31
	Sektor pertanian/peternakan/perikanan	582
	Karyawan BUMN/BUMD	7
	Karyawan swasta	188
	Wiraswasta	345
	Tenaga medis	16
	Pekerjaan lainnya	19

Sumber Data : Badan Pusat Statistik Kab. Kulon Progo Dalam Angka 2018

Visi dan Misi Desa Palihan

Visi :

“ MASYARAKATDESA PALIHAN YANG MAJU, MANDIRI, MAKMUR, SEJAHTERA, BERDAYA DAN BERBUDAYA ”

Misi :

Menyelenggarakan pemerintahan desa yang baik, untuk pelayanan masyarakat yang tepat, cepat, dan akurat.

Melaksanakan pembangunan insfrastruktur desa, insfrastruktur pertanian, sarana Pendidikan dan sarana perekonomian desa, untuk meningkatkan perekonomian masyarakat desa.

Melaksanakan pembinaan kemasyarakatan untuk meningkatkan ketaqwaan kepada Tuhan Yang Maha Esa, meningkatkan mutu Pendidikan formal dan non formal serta pengetahuan masyarakat,wujudkan masyarakat KulonProgo yang demokratis berlandaskan hukum.

Melaksanakan pemberdayaan masyarakat melalui pengembangan usaha kecil dan menengah, pertanian serta menanggulangi kemiskinan.

Berdasarkan visi dan misi Desa Palihan akan mengoptimalkan potensi-potensi yang terdapat di Desa Palihan. Masyarakat Desa Palihan akan mewakili identitas desa dan menjadi magnet kunjungan dan berdaya saing tinggi.

Penentuan Ganti Kerugian Non Fisik Terhadap Pembangunan Bnadara Nyia di KulonProgo

‘ Pengaturan mengenai pengadaan tanah terdapat dalam UU 2/2012, dan untuk melaksanakan ketentuan UU 2/2012 ini di tetapkan Perpres 71/2012, yang kemudian dirubah

dengan Perpres 40/2014, Perpres 99/2014, Perpres 30/2015 dan Perpres 148/2015. Dalam penjelasan umum UU 2/2012 ini dinyatakan antara lain bahwa: salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan pemerintah adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung dalam UUD 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara. Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok Pengadaan Tanah sebagai berikut:

Pemerintah dan pemerintah daerah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum dan pendanaannya:

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan:

Rencana Tata Ruang Wilayah

Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;

Rencana Strategis; dan

Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.

Pengadaan Tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan

Penyelenggaraan pengadaan tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat;

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Pengertian pengadaan tanah disebutkan dalam pasal 1 angka 2 UU 2/2012 juncto Pasal 1 angka 2 Perpres 71/2012, yaitu kegiatan menyediakan tanah dengan cara mengganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak menurut Pasal 1 angka 3 UU 2/2012 juncto Pasal 1 angka 3 Perpres 71/2012 adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Sedangkan objek pengadaan tanah menurut Pasal 1 angka 4 UU 2/2012 juncto Pasal 1 angka 4 Perpres 71/2012 adalah tanah, ruang atas tanah, dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah atau lainnya yang dapat dinilai. Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 5 UU 2/2012 juncto Pasal 1 angka 5 Perpres 71/2012 disebutkan hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Menurut Urip Santoso, yang dimaksud tanah disini adalah tanah dalam pengertian yuridis yaitu hak atas tanah. Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam UU 5/1960 yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak sewa untuk bangunan. Ruang atas tanah adalah ruang yang berada di atas tanah, misalnya satuan rumah susun (apartemen), stan pertokoan yang berada pada jembatan pertokoan. Ruang bawah tanah adalah ruang yang berada di bawah tanah, misalnya ruang parkir yang berada di bawah tanah, stan pertokoan yang berada di bawah tanah. Bangunan di sini dapat berupa bangunan permanen, semipermanen, atau tidak permanen. Dapat juga berupa bangunan yang memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Yang dimaksud dengan tanaman di sini adalah tanaman yang ditanam pada tanah yang telah berumur dalam jangka waktu tertentu. Yang dimaksud dengan

benda yang berkaitan dengan tanah adalah dapat berupa meteran listrik, meteran air dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM), meteran gas, septic tank. Yang dimaksud dengan lainnya yang dapat dinilai adalah kerugian non fisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai properti sisa.

Menurut ketentuan Pasal 40 UU/2012, pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Menurut penjelasan Pasal 40 pemberian ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti rugi kerugian, dan apabila berhalangan pihak yang berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian. Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 40 UU 2/2012 juncto Pasal 17 sampai dengan Pasal 26 Perpres 71/2012 tersebut dijelaskan pihak yang berhak untuk menerima ganti kerugian dalam pengadaan tanah sebagai berikut:

Pemegang Hak Atas Tanah;

Ganti kerugian diberikan kepada Pemegang Hak Atas Tanah, berupa perseorangan atau badan hukum yang ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, sedangkan ganti kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan.

Pemegang Hak Pengelolaan;

Pemegang hak pengelolaan adalah merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegangnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-

undangan, yaitu: Instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, PT Persero, Badan Otorita, dan Badan Hukum Pemerintah lain.

Nadzir untuk Tanah Wakaf;

Nadzir untuk Tanah Wakaf adalah merupakan pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

Pemilik Tanah Bekas Milik Adat;

Pemilik Tanah Bekas Milik Adat adalah merupakan pemegang hak milik atas tanah bekas tanah milik adat sebagaimana diatur dalam ketentuan konversi menurut ketentuan peraturan perundangan-perundangan di bidang Agraria.

Masyarakat Hukum Adat;

Ganti kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, pemukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;

Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik yang dapat diberikan ganti kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar peraturan perundang-undangan. Yang dimaksud dengan pihak yang menguasai tanah negara adalah berupa perseorangan, badan hukum, badan social, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang menguasai secara fisik, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah negara secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa-menyewa, atau pihak lain yg menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Penguasaan tanah negara dibuktikan dengan alat bukti, berupa:

Sertifikat hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya;

Surat sewa-menyewa tanah;

Surat keputusan penerima objek tanah *Landreform*

Surat izin garapan/pembuka tanah; atau

Surat penunjukkan/pembelian kavling tanah pengganti.

Pemegang dasar penguasaan atas tanah;

Pemegang dasar penguasaan atas tanah adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, dengan dasar alat bukti penguasaan, berupa:

Akta jual beli hak atas tanah yang berupa sertifikat yang belum dibalik nama

Akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikatnya;

Surat izin menghuni

Risalah lelang; atau

Akta ikrar wakaf, akta pengganti ikrar wakaf , atau ikrar wakaf.

Pemilik Bangunan, Tanaman, atau Benda lain yang berkaitan dengan tanah

Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan hak atastanah, ganti kerugian diberikan kepada pemilik bangunan , tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah. Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah berupa perorangan, badan hukum, badan social, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang memiliki bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah. Dasar kepemilikan dapat dibuktikan dengan alat bukti berupa:

Ijin mendirikan bangunan dan bukti fisik bangunan;

Surat pernyataan penguasaan fisik; dan/atau

Bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum, dalam 1 (satu) bulan terakhir.

Dalam hal bukti kepemilikan atau penguasaan sebidang tanah tidak ada pembuktian pemilikan atau penguasaan dapat dilakukan dengan bukti lain berupa pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercayai dari paling sedikit 2 (dua) orang saksi

dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik atau menguasai sebidang tanah tersebut

Sebagaimana telah disebutkan, pengertian pengadaan tanah yang disebutkan dalam pasal 1 angka 2 UU/2012 juncto Pasal 1 angka 2 Perpres 71/2012, yaitu kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Jika dilihat dari pengertian pengadaan tanah tersebut, maka salah satu unsurnya adalah pemberian ganti kerugian. Pengertian ganti kerugian disebutkan dalam pasal 1 angka 10 UU 2/2012 juncto Pasal 1 angka 10 Perpres 71/2012, yaitu penggantian yang layak dan adil kepada yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah dan pencabutan hak atas tanah, istilah ganti kerugian dipergunakan bergantian dengan istilah ganti rugi. Menurut Eman Ramelan, penggunaan istilah ini tidak konsisten, pada hal konsistensi itu diperlukan untuk mendapat kepastian hukum.

Selaku pelaksana pengadaan tanah untuk pembangunan bandara NYIA di Kulon Progo BPN Kanwil Yogyakarta ikut berperan dalam pemberian ganti kerugian berdasarkan UU 2/2012 dan perpres 71/2012 dan juknisnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang petunjuk teknis pelaksanaan pengadaan tanah.

Pelaksanaan pemberian ganti rugi non fisik termasuk dalam alur tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Tahapan-tahapan pengadaan berdasarkan Pasal 13 UU 2/2012 disebutkan, yaitu:

Tahapan perencanaan

Tahapan persiapan

Tahapan pelaksanaan

Tahapan penyerahan.

Beberapa ketentuan hukum yang menggunakan istilah ganti kerugian antara lain sebagai berikut: UUPA, khususnya Pasal 18; UU20/1961, PP 39/1973; Keppres 55/1993; UU 2/2012, beserta peraturan pelaksanaannya, yaitu Perpres 71/2012 dan Perkaban 5/2012.

Yang diberi ganti kerugian diatur dalam Pasal 33 UU 2/2012 yang menyatakan bahwa penilaian besarnya Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

Tanah

Ruang atau tanah dan bawah tanah

Bangunan

Tanaman

Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau

Kerugian lain yang dapat dinilai

Dalam penjelasan Pasal 33 Undang-Undang No.2 Tahun 2012 Huruf F yang dimaksud dengan “kerugian lain yang dapat dinilai” adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa. Sedangkan bentuk ganti kerugian diatur dalam Pasal 36 UU 2/2012 juncto Pasal 74 Perpres 71/2012. Pasal 36 UU 2/2012 menyebutkan, pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk;

Uang;

Tanah pengganti

Permukiman kembali

Kepemilikan saham

Atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Penetapan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 39 UU 2/2012 juncto Pasal 68 sampai dengan pasal 72 Perpres 71/2012. Pasal 37 UU 2/2012 menyebutkan bahwa Lembaga Pertanahan 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. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Besaran ganti rugi meliputi fisik dan non fisik, yang telah di hitung oleh tim penilai, hasil penilaian ganti rugi akan di musyawarahkan kepada warga oleh BPN yang melibatkan Tim penilai serta pihak instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini adalah PT Angksa Pura. Besaran Kerugian fisik dan non fisik akan di total yang akan menghasilkan yang istilahnya adalah penggantian wajar. Penggantian wajar adalah istilah tim penilai yaitu nilai yang diatas pasar.

Jika tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat, dan bila masih keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut, maka dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung, seperti diatur dalam Pasal 38 UU 2/2012. Apabila pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung, maka ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat, sebagaimana diatur dalam Pasal 42 UU 2/2012. Selanjutnya dalam Pasal 40 dan Pasal

41 UU 2/2012 dinyatakan bahwa pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah, dan/atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung. Pada saat pelaksanaan pemberian ganti rugi kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian sudah dititipkan di Pengadilan Negeri, maka kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara, diatur dalam Pasal 43 UU 2/2012.

Berikut adalah gambaran penentuan pemberian ganti kerugian terhadap pembangunan Bandara NYIA Desa Palihan, Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo:

Inventarisir dan identifikasi, hal ini dilakukan oleh tim Satgas A dan SatgasB, selama 30 hari kerja dimulai sejak tanggal 18 November 2015. Kegiatan ini bertujuan untuk memperoleh data secara detail terkait dengan pemilik tanah, status tanah, dan apa saja yang berada di bidang perbidang tanah untuk diberikan ganti rugi.

Penilaian ganti rugi yang dilakukan oleh tim penilai, tim penilai merupakan Lembaga yang bersifat independent, tim penilai dipilih berdasarkan hasil lelang oleh PT Angkasa Pura selaku pihak yang memerlukan tanah, dan ditetapkan oleh Lembaga pertanahan, hasil inventarisir dan identifikasi akan diserahkan kepada tim penilai sebagai dasar melakukan penilaian atas bidang per bidang tanah sesuai dengan Pasal 33 UU 2/2012 .

Pelaksanaan musyawarah penetapan ganti rugi yang telah dinilai oleh tim penilai atas pembangunan Bandara NYIA melibatkan pihak-pihak terkait, musyawarah ini bertujuan untuk penyampaian besaran dan bentuk kerugian yang diterima oleh pihak yang berhak menerima ganti rugi.

Penyerahan ganti rugi di Desa Palihan dilakukan di rumah Kepala Dusun II Palihan bekerja sama dengan Bank BNI dan Mandiri. Penyerahan ganti rugi ini berupa pencairan uang.

Dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi diatas sudah termasuk dalam pemberian ganti rugi non fisik, pemberian ganti rugi non fisik telah dilakukan berdasarkan Undang-undang yang berlaku, akan tetapi, masih terdapat beberapa kendala dalam pelaksanaannya yaitu warga Desa Palihan yang menolak atas ganti rugi non fisik tersebut.

Analisis Penolakan Pelepasan Hak Oleh Pemilik Tanah Atas Kerugian Non Fisik Terhadap Pembangunan Bandara New Yogyakarta International Airport

Pembangunan Bandara Internasional di Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo merupakan salah satu bentuk upaya pemerintah dalam meningkatkan sarana transportasi udara di Daerah Istimewa Yogyakarta dikarenakan Bandara Internasional Adi Sutjipto yang sudah begitu cukup lama dan dalam kondisi yang sangat kurang memadai untuk kapasitas luas bandara. Karenanya, pemerintah memindahkan bandara internasional di kawasan Kulon Progo. Hal ini diperkuat oleh dasar hukum Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kulon Progo tahun 2012-2032 yang dilengkapi dengan UU2/012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum, Surat Keputusan Gubernur DIY No.456 K/TUN/2015. Dan adapun banyak terdapat dari berbagai kebijakan yang dikeluarkan tidak semerta-merta untuk memberikan kemudahan dalam tahapan-tahapan yang dilaksanakan dalam pembangunan bandara NYIA. Bahkan dalam pelaksanaan pembangunan bandara NYIA sempat mangkrak pada tahun 2015 menyusul dengan diperlakukan putusan majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jogja yang dimana putusan itu mencabut Izin Pembangunan Lahan (IPL) pembangunan tersebut.

Pencabutan perijinan pembangunan Bandara NYIA itu adalah salah satu bentuk respon atas gugatan Wahana Tri Tunggal (WTT) yang menolak akan berdirinya pembangunan bandara NYIA. Hal itu dilakukan dari pihak masyarakat yang terdampak langsung atas pembangunan bandara, karena hampir sebagian besar tanah milik yang akan menjadi calon lokasi pembangunan bandara yang merupakan tanah milik Paku Alam Ground (PAG) dan dari banyaknya faktor yang terjadi atas pembangunan tersebut menyebabkan banyak perlawanan dari pihak masyarakat, yang menyebabkan proses pembangunan bandara hingga saat ini dilakukan proses pengerjaan ground breaking sampai saat ini masih terkendala banyak hambatan hingga belum sangat maksimal dalam pengerjaannya. Selain faktor status tanah yang menjadi persoalan, adapun faktor ketidakpahaman dari pihak masyarakat dalam pelaksanaan pembangunannya, pembangunan bandara NYIA yang terus berkembang sangatlah berpengaruh terhadap kestabilan kondisi dari dampak lingkungan, dan perlu diketahui semakin meningkatnya pembangunan akan semakin, menyebabkan dampak terhadap lingkungan. Keadaan ini mengidentifikasikan di perlukannya pengendalian dampak lingkungan hidup, sehingga resiko kerusakan terhadap lingkungan hidup dapat di tekan sekecil mungkin dari pihak pemerintah daerah maupun swasta yang mengelola pembangunan bandara NYIA hendaknya menyediakan sarana untuk mendukung perkembangan pembangunan Bandara NYIA, dan menganalisis dampak yang diakibatkan dari pembangunan-pembangunan tersebut.

Awal mula ada rencana pembangunan bandara di Kulon Progo sebenarnya sudah ada isunya ketika pemerintahan bupati periode sebelumnya yaitu pada saat Pak Hasto menjabat sebagai Bupati Kulon Progo. Pada penghujung 2011 mulai muncul isu akan di bangunnya bandara baru di Kulon Progo. Pada tahun 2012 isu pembangunan bandara di Kulon Progo semakin santer terdengar,

dan mulai menimbulkan pertentangan di masyarakat (pro kontra).Hingga saat ini jumlah warga yang masih menolak pembangunan bandara NYIA Desa Palihan terdapat 15 Kartu Keluarga.

Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan UU 2/2012 Pasal 13 diselenggarakan melalui tahapan; perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil dan dibantu oleh panitia pengadaan tanah. Pembangunan bandara di Kulon Progo desa yang paling luas terdampak adalah desa Palihan. Pembangunan bandara ini dilakukan dalam 8 tahap yaitu sosialisasi, pembangunan, untuk kepentingan umum, pengukuran, pematokan, pengumuman hasil ukur, musyawarah ganti kerugian, pembayaran ganti kerugian, pelepasan hak, dan sertifikasi.

Namun, dalam pelaksanaannya banyak menimbulkan konflik dan hambatan di berbagai bidang, salah satunya adalah masalah mengenai biaya kerugian. Masalah ganti kerugian sangat penting dan sensitif karena didalamnya terdapat dua kepentingan yaitu kepentingan pemerintah dan kepentingan masyarakat sehingga diperlukan suatu pendekatan yang dapat dimengerti dan diterima oleh kedua belah pihak.

Penolakan diungkapkan seorang warga Desa Palihan yang terdampak pembangunan yaitu lahan yang biasa dijadikan mata pencaharian, yang sehari-harinya berprofesi sebagai petani yg menolak pembangunan bandara NYIA. Alasan penolakan karena mereka takut akan kehilangan pekerjaan mereka sebagai petani dan tidak mempunyai jika dipekerjakan sebagai pekerja bandara, mereka pun sampai sekarang tidak mencapai kesepakatan karena mereka menuntut lahan mereka dikembalikan atau disediakan lahan kembali untuk mereka melanjutkan hidupnya sebagai petani.

Adapun alasan-alasan penolakan pelepasan hak atas tanah dengan adanya kerugian non fisik Desa Palihan, yaitu :

Pekerjaan yang tidak dijamin

Relokasi tempat tinggal yang belum layak

Jauhnya akses ke sekolah

Menurut Sudikno Mertokusumo mengenai teori kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Dalam hal terdapat kecurangan dalam tahapan pengadaan tanah warga menyebutkan bahwa surat kesepakatan nilai ganti rugi atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus di buka dan disepakati oleh warga terkait, sedangkan yang menolak ganti rugi tidak diperbolehkan membuka surat tersebut.

Aristoteles berpendapat prinsip keadilan utama meliputi hidup secara terhormat (*homeste vivere*), tidak mengganggu orang lain (*altretum non laedere*), dan memberi kepada setiap orang sesuatu yang menjadi haknya (*sum quique tribuere*). Aristoteles mengemukakan model keadilan berbasis kesamaan, dan membagi atas kesamaan numerik yang melahirkan prinsip “semua orang sederajat di depan hukum”, dan kesamaan proposionalnya yang melahirkan prinsip “memberikan tiap orang apa yang menjadi haknya”. Di samping itu ia juga membagi atas keadilan distributif dan keadilan korektif. Keadilan distributif ditekankan pada keseimbangan antara apa siperoleh dengan apa yang patut didapatkannya. Sedangkan keadilan korektif adalah keadilan yang bertujuan untuk mengoreksi kejadian yang tidak adil dalam hubungan antara satu orang dengan orang lain. Dengan demikian keadilan korektif berupaya memberi kompensasi yang memadai bagi pihak yang dirugikan, ganti rugi harus memperbaiki kerugian.

Tim penilai merupakan lembaga independen dalam pelayanan publik yang memiliki tanggung jawab penuh atas perhitungan dan penetapan nilai ganti kerugian yang akan diberikan kepada warga yang tanahnya diambil untuk pembangunan bandara, tim penilai dibentuk atas proses pelelangan yang dilakukan oleh PT Angkasa Pura I (persero) dan tim penilai di tetapkan

oleh lembaga pertanahan sesuai dengan Pasal 31 (1) UU 2/2012 mengenai penilaian ganti kerugian.

Komponen-komponen dasar pembentukan dasar nilai penggantian wajar yaitu:

Atas dasar pemanfaatan tertinggi dan terbaik (HBU)

(+) Premium atas penghunian rumah tinggal atau alih profesi

(+) Biaya pindah, perizinan dan pajak

(+) Kompensasi masa tunggu (bunga)

(+) Kerugian sisa tanah (bila ada)

(+) Kerugian fisik lain (bila ada)

Nilai Penggantian Wajar (NPW)

Menurut komponen-komponen penilaian oleh tim penilai telah mencakup biaya ganti rugi non fisik sesuai dengan penjelasan pasal 33 huruf f UU 2/2012 yaitu kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya profesi, dan nilai atas properti sisa.

Terhadap penolakan/keberatan atas bentuk dan/atau besaran ganti rugi oleh warga terdampak pembangunan bandara berdasarkan hasil musyawarah atau pengadilan Negeri/Mahkamah Agung maka penggantian rugi dilakukan dengan konsinyiasi. Konsinyiasi adalah menitipkan ganti rugi di pengadilan. Sehubungan dengan itu Mahkamah Agung mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomer 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dari hasil wawancara dengan warga Desa Palihan alasan penolakan pelepasan hak atas tanah dengan adanya kerugian non fisik tidak dapat disalahkan begitu saja sesuai Undang-Undang No.2 Tahun 2012.

Jika diperhatikan ketentuan tentang ganti kerugian dalam peraturan perundang-undangan mengenai Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum mengandung multi tafsir. Menurut Berhard Limbong ganti kerugian yang utama adalah penggantian kerugian bila harta pemilik yang dicabut dari harta pribadinya, sebenarnya nilai ganti rugi yang dibayar tersebut harus sama dengan nilai yang diambil daripadanya, karena tujuan dari ganti rugi itu untuk mendapatkan uang yang nilainya setara dengan nilai tanah yang akan digusur, bila nilai yang diberikan tidak sama, maka hal itu bukan merupakan ganti rugi tanah, tetapi disebut sekedar pemberian uang penggusuran tanah

Mengenai prosedur Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Pasal 13 UU 2/2012 Juncto Pasal 2 Perpres 71/2012 menetapkan 4 tahapan, yaitu; Perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Dalam tahapan pengadaan tanah sebagaimana disebutkan, kesepakatan merupakan aspek utama dalam tahapan pelaksanaan pemberian ganti rugi. Badan Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak untuk menetapkan bentuk/besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian yang dilakukan oleh Tim Penilai.

Pada dasarnya ganti rugi merupakan pemberian ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atastanah atas beralihnya hak tersebut. Dalam perspektif hukum keperdataan, menurut Berhard Limbong ganti rugi ditandai sebagai pemberian prestasi yang setimpal akibat dari satu perbuatan yang menyebabkan kerugian diderita oleh salah satu pihak yang melakukan kesepakatan/konsensus. Atas dasar pengertian ini, maka bentuk ganti rugi yang ditawarkan semestinya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga kerugian non fisik. Disamping kerugian fisik, seperti hilangnya tanah, rumah, dan tanaman, pemegang hak atastanah juga harus mendapatkan ganti rugi atas kerugian non fisik (sosiologis dan filosofis). Kerugian

sosiologis terkait ketercabutan kehidupan sosial pemegang hak atas tanah di tempat lama, seperti lingkungan tempat tinggal, pertemanan, sekolah, keagamaan, perkumpulan atau paguyuban. Kerugian filosofis seperti nilai sejarah tanah, kenyamanan, ketenangan, kenangan, dan kenikmatan-kenikmatan di tempat lama.

Dalam penghitungan ganti rugi proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum haruslah melibatkan tim penilai profesional yang dapat memperhitungkan ganti rugi tidak hanya kerugian fisik tetapi juga kerugian non fisik, kerugian non fisik tidaklah semata-mata hanya sekedar memberikan sejumlah uang pengganti pekerjaan atau yang lainnya yang bersifat jangka pendek, pembuatan kebijakan mengenai ganti rugi non fisik sudah sepatutnya lebih menjamin kenyamanan, ketenangan dan kesejahteraan pemilik hak atas tanah sebelumnya.

Saniah menyebutkan bahwa dengan asas keadilan, kepada masyarakat yang terkena pembebasan tanah atau pengadaan tanah diberikan ganti rugi yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun non fisik. Kerugian fisik mungkin bisa dihitung dan dinilai dengan materi, penebusannya pun dalam bentuk pemberian ganti kerugian mungkin bisa diatasi. Pemulihan penderitaan non fisik tidak cukup dengan hanya memberikannya kepuasan material, tetapi harus pula dibarengi dengan kepuasan immaterial.

Ketika kebutuhan material dapat diatasi dan telah terpenuhi, pemberian ganti rugi dihadapkan dengan kebutuhan imaterial yaitu kenyamanan, gaya, pemenuhan impian, pemenuhan kepuasan imaterial selalu berujung pada konflik jika memang aturan mengenai ganti rugi non fisik masih mengandung multi tafsir..

BAB IV

PENUTUP

Kesimpulan

- Penentuan ganti kerugian non fisik di Desa Palihan, Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo dilakukan oleh tim satgas A dan satgas B, selama 30 hari kerja dimulai sejak tanggal 18 November 2015, penyerahan ganti rugi di Desa Palihan dilakukan di rumah kepala Dusun II Palihan bekerja sama dengan Bank BNI dan Mandiri. Penyerahan ganti rugi ini berupa pencairan uang. Penentuan ganti kerugian non fisik oleh tim penilai tidak berdasarkan penjelasan Pasal 33 Huruf F.
2. Penolakan ganti kerugian oleh pemilik hak atas tanah belum terpenuhinya unsur-unsur sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 33 Huruf F karena: pekerjaan yang belum terjamin, fasilitas di tempat relokasi yang masih kurang, jauhnya akses ke sekolah.

4.2. Saran

1. Bagi pemerintah, pelaksanaan ganti rugi merupakan hal yang sensitif karena didalamnya terdapat dua kepentingan yaitu kepentingan pemerintah dan kepentingan masyarakat, sehingga diperlukan suatu pendekatan yang dapat dimengerti dan diterima oleh kedua belah pihak. Pihak pemerintah diharapkan lebih dapat memberikan kesejahteraan bagi warga yang tanahnya dialihkan untuk pembangunan bandara New Yogyakarta International Airport. Asas kesepakatan merupakan aspek paling penting untuk mencapai keinginan kedua belah pihak, maka dari itu pemerintah tidak dapat menyepelkan asas kesepakatan tersebut. Serta seharusnya

pemerintah yang dalam hal ini sebagai pembuat kebijakan, tidak membuat kebijakan yang mengandung multi tafsir dan dapat memberikan kepastian hukum

2. Bagi Warga, untuk dapat lebih memahami pengadaan tanah serta peraturan yang ada, sehingga tidak menimbulkan konflik yang berkepanjangan.

Daftar Pustaka

Buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung. Citra Aditya Bakti. 2004

Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. PT. Sinar Grafika. 2014

Fajar, Mukti ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum: normatif dan empiris*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar. 2013

Friedrich Joachim, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*. Bandung. Nuansa dan Nusamedia. 2004

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta. Jilid 1 Hukum Tanah, Djambatan. 1994

Kamelo, Tan, *Hukum Jaminan Fidusia*. Bandung. 2004

Limbong, Bernhard, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta Selatan :MargharetaPustaka. 2015

Mahendra, Oka A.A., *Menguak Masalah Hukum Demokrasi Dan Pertanahan*. Jakarta :Pustaka Sinar Harapan. Cet I. 1996

Murad, Rusamadi, *Administrasi Pertahanan*. Bandung. CV Mandar aju. 2013

Notonegoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*. Jakarta. Bina Aksara. 1984

Perlindungan, A.P, *Aneka Hukum Agraria*. Bandung. Alumni, cet I. 1983

Rubaie, Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang . Bayumedia Publishing. 2007

Ramelan, Eman, *Hukum Pengadaan Tanah Bagi pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*. Surabaya. Airlangga University Press dengan LP3 Unair. 2014

Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta. Kompas. 2009

Soemardi, Teori Umum dan Ner : Dasar-Dasar Ilmu Hukum Deskrip-Empirik. Bandung. Media Indonesia. 2010

Sumardi Gozali, Djoni, *Hukum Pengadaan Tanah (asas kesepakatan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum)*, Yogyakarta, UII Press. 2017

Santoso, Urip, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya. Airlangga Press. 2013

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta. Sinar Grafika. 2015

Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta. Sinar Grafika, cet I. 1994

Soerso, *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika. 2011

Umar, Said dan Suratman, *Hukum Pengadaan Tanah*, Malang : Setara Press, cet. II. 2015.

Peraturan Perundang-Undangan

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

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1974 Tentang Kesejahteraan Sosial

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Artiel yang Dipublikasikan

Erwati, Sina & Christie, *Dampak Kerusakan Lingkungan Akibat Aktivitas Pembangunan Perumahan (studi kasus di Perumahan Palaran city oleh PT. Kusuma Hady Properti)*, beraja niti. 2013

Kusuma, Hendra Aditia, *Penetapan Bentuk Kerugian dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Di Kulon Progo Sebagai Upaya Mewujudkan Perlindungan Hukum*, Yogyakarta : Universitas Atma Jaya. 2016

Mulyani Tri, Anggun, *Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera di Kecamatan Tengireneng Kabupaten Pesawaran*, Universitas Lampung. 2016

Okada, Henniko Okada dan Arvian Zanuardi, *Model Penentuan Komponen Kerugian Non Fisik dalam Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan*, Surabaya. 2015

Sopanuddin, Akhmad, *Konflik Lahan Pertanian Dalam Pembangunan Bandara Internasional Di Kulon Progo*, Yogyakarta : Universitas Negeri Yogyakarta. 2016

Sumber Lainnya

Fauziah Nur 'Aini, *Perhitungan dan Penetapan Nilai Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan New Yogyakarta International Airport (NYIA) di Kulon Progo*, diakses dari <http://digilib.uin-suka.ac.id/29425/>

Muhammad Tsabbit Abdullah, *Implementasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Terhadap Rencana Pembangunan Bandara Baru Di Kabupaten Kulon Progo D.I Yogyakarta*, diakses dari <http://digilib.uin-suka.ac.id/23587/>

Zainal Arifin, *Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Jawa Timur)*, diakses dari http://digilib.uin-suka.ac.id/29407/1/13340034_BAB-I_IV-atau-V_DAFTAR-PUSTAKA.pdf

Diakses dar i<https://medium.com/nekropolis/prahara-mega-proyek-pembangunan-bandara-kulon-progo-273274ccc601> pada jam 20.03, 1 oktober 2018

.Diakses dari <http://www.penilaiindonesia.com/penilaian-properti/artikel-penilaian-properti/62-penilaian-pembebasan-tanah-untuk-kepentingan-umum> pada tanggal 28 September 2018

Diakses dari [Http://tesishukum.com/pengertian-asas-kepastianhukum-menurut-parah -ahli/](Http://tesishukum.com/pengertian-asas-kepastianhukum-menurut-parah-ahli/) Pada Jam 20:00, 4 Oktober 2018

Diakses Dari <http://Badan-pusat-statistik-kabupaten-kulon-progo.go.id> pada jam 19:00 tanggal 23 Desember 2018

LAMPIRAN

Balai Desa, Desa Palihan



Tempat relokasi



