

BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK GANTI RUGI

A. Pengertian Hak Ganti Rugi Atas Tanah

Berdasarkan kamus besar bahasa Indonesia yang dimaksud ganti kerugian adalah kondisi dimana seseorang tidak mendapatkan keuntungan dari apayang mereka keluarkan (*modal*). Kerugian dalam hukum dapat dipisahkan menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni:

1. Kerugian Materil

Kerugian Materil adalah kerugian yang nyata-nyata ada yang diderita oleh pemohon.

2. Kerugian Imateril

Kerugian Imateril adalah kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh pemohon dikemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh pemohon dikemudian hari.

Dalam implimentasi ganti rugi tanah dalam hukum masih sangat rentan meskipun adanya landasan hukum pengadaan tanah diatur

B. Syarat-syarat Ganti Rugi Hak Atas Tanah

Yang menjadi syarat-syarat ganti kerugian hak atas tanah adalah mengacu pada pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian yang terdiri dari:

1. Kata Sepakat, yaitu adanya titik temu diantara para pihak tentang kepentingan-kepentingan mereka yang berbeda.

2. Cakap, yaitu mampu melakukan perbuatan hukum. Prinsipnya semua orang berhak melakukan perbuatan hukum kecuali orang yang belum dewasa, dibawah pengampuan, dan orang-orang tertentu yang dilarang oleh Undang-undang.
3. Suatu hal tertentu, yaitu obyek perjanjiannya harus terang jelas, dapat ditentukan baik jenis maupun jumlahnya.
4. Suatu sebab yang halal, yaitu obyek yang diperjanjikan bukanlah obyek yang terlarang tapi diperbolehkan oleh hukum.³⁵

Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat obyektif karena kedua syarat tersebut harus dipenuhi oleh hukum. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat obyektif karena kedua syarat ini harus dipenuhi oleh obyek perjanjian.

Tidak dipenuhinya syarat subyektif akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan. Maksudnya ialah perjanjian tersebut menjadi batal apabila ada permohonan pembatalan. Sedangkan tidak dipenuhinya syarat obyektif akan mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Juga diatur dalam pasal 632 KUHPerdara barang siapa telah menutup perkarangan, harus menderita kehilangan akan haknya yang bertimbal balik adanya dengan hak sekalian pemilik perkarangan tetangganya. Ialah hak untuk menggembala ternak dan sebagainya diladan-ladang sekitarnya. Yang mana

³⁵. *Op. Cit.* R. Subekti dan Tjitrosudibyo, Hal. 339

semasa tandus atau meluang tersedia sebagai ladang pengembalaan bersama. Sedangkan kehilangan itu harus seimbang dengan luas tanah, yang karena penutupan perkarangan tadi, terlepas dari ladang pengembalaan bersama.³⁶

Juncto pasal 667 KUHPerdota bahwa pemilik sebidang tanah atau pekarangan, yang demikian terjepit letaknya antara tanah-tanah orang lain, sehingga ia tak mempunyai pintu keluar kejalan atau parit umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya supaya memberi jalan kepadanya melalui pekarangan pemilik tetangga itu, dengan menggati rugi yang seimbang.³⁷

C. Proses Pemberian Hak Ganti Rugi Hak Atas Tanah

Pemberian ganti rugi yang dilakukan harus berdasarkan prinsip musyawarah yang memenuhi syarat pasal 1320 KUHPerdota. Untuk sahnya suatu perjanjian yang harus dipenuhi 4 (syarat) yaitu:

1. Adanya kesepakatan atau persetujuan antar pihak yang membuat perjanjian (*konsensus*)
2. Adanya kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capa city*)
3. Adanya suatu hal tertentu (*a certa in subject matter*)
4. Adanya suatu sebab yang halal (*legal cause*)

Syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdota merupakan syarat materiil yang harus dipenuhi dalam musyawarah untuk mencapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi. Persetujuan kehendak kedua pihak

³⁶. *Ibid.* hal. 183

³⁷. *Ibid.* hal. 190

yang merupakan kesepakatan itu harus dilakukan secara bebas, tanpa paksaan, kekhilafan dan penipuan.

Namun dalam menuntut dipenuhinya perjanjian itu janganlah orang meninggalkan norma keadilan dan keputusan. Berlakulah adil dalam menuntut pemenuhan janji itu, sebagaimana maksud pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak. Atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”³⁸

Ketentuan umum ganti rugi apabila ada pembebasan hak atas tanah baik untuk kepentingan pemerintah, pihak swasta maupun perorangan. Pada dasarnya bentuk ganti rugi lazim dipergunakan adalah uang. Hal ini menurut ahli hukum perdata maupun yurisprudensi, uang merupakan alat yang paling praktis dan paling sedikit menimbulkan masalah.

Selain uang masih ada bentuk-bentuk lain yang dipergunakan sebagai bentuk ganti rugi, yaitu pemulihan keadaan semula (*in natura*) dan larangan untuk mengulanginya kedua ini kalau tidak ditepati dapat diperkuat dengan uang paksa. Jadi haruslah diingat bahwa uang paksa itu merupakan wujud dari ganti rugi.

Yang berhak menerima ganti rugi adalah:

- a. Pemegang hak atas tanah

³⁸. *Op. cit.* R Subekti dan Tjitrosudibio, hal 342

- b. Nazir bagi tanah wakaf
- c. Ganti rugi untuk Hak Guna Bangunan/hak Pakai yang diberikan diatas tanah Hak Milik/Hak Pengelolaan diberikan kepada pemegang Hak Milik/Hak pengelolaan.
- d. Ganti rugi bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda yang ada diatas tanah Hak Guna Bangunan/Hak Pakai yang diberikan diatas tanah Milik/Hak pengelolaan, diberikan kepada pemilik bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda tersebut.

Ganti rugi dalam bentuk uang diberikan dalam waktu paling lama 60 hari sejak tanggal keputusan, untuk ganti rugi yang tidak berupa uang, penyerahannya dilakukan dalam jangka waktu yang disepakati para pihak. Ganti rugi yang diberikan dalam bentuk:

- a. Uang
- b. Tanah dan/atau bangunan pengganti atau pemukiman kembali
- c. Tanah dan/atau bangunan dan/atau fasilitas lainnya dengan nilai paling kurang sama dengan harta benda wakaf yang dilepaskan
- d. Recognisi berupa pembangunan fasilitas umum dalam bentuk lain yang bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat setempat (untuk tanah ulayat) atau sesuai keputusan pejabat yang berwenang untuk tanah instansi pemerintah atau pemerintah daerah.

Ganti rugi yang dititipkan atau tidaklangsung diserahkan karena sebab-sebab tertentu selain karena pemegang hak atas tanah tetap menolak, yaitu:

- a. Yang berhak atas ganti rugi tidak diketahui keberadaannya

- b. Tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda lain terkait dengan tanah sedang menjadi obyek perkara dipengadilan
- c. Sengketa pemilikan yang masih berlangsung dan belum ada penyelesaiannya
- d. Tanah, bangunan dan benda-benda lain yang terkait dengan tanah sedang diletakkan sita oleh pihak yang berwenang. Penitipan ganti rugi dilakukan dengan permohonan penitipan kepada Ketua Pengadilan Negeri.

