

**GANTI KERUGIAN ATAS PELEPASAN TANAH  
UNTUK KEPENTINGAN PEMBANGUNAN**

**Suryaningsih** <sup>(1)</sup>  
**Zainuri** <sup>(2)</sup>

**(1) Fakultas Hukum Wisnuwardhana Malang**

**(2) Fakultas Hukum Universitas Wiraraja**

surya.nings@yahoo.com <sup>(1)</sup>

zainuri@wiraraja.ac.id <sup>(2)</sup>

**ABSTRAK**

*Untuk Kepentingan Umum dan Penetapan Ganti Kerugiannya tidak lepas dari masalah pelepasan hak atas tanah, bangunan serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam melakukan pelepasan hak atas tanah sering terjadi berbagai hambatan terutama yang berkaitan dengan Penetapan besarnya Ganti Kerugian, yang seharusnya dilakukan dengan memperhatikan lokasi obyek tanah yang akan dibebaskan, dan harga pasaran dilokasi tersebut sehingga memenuhi rasa keadilan, terutama bagi pemilik obyek tanah. Penulisan ini dilakukan untuk mengetahui Pelaksanaan Ganti Kerugian Atas Pelepasan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan, apakah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan memenuhi rasa keadilan masyarakat yang terdampak pembangunan. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui proses pemberian ganti kerugian dalam pengadaan atau pelepasan tanah untuk kepentingan pembangunan. Penulisan mengkaji ketentuan hukum yang berlaku. Proses pembebasan tanah dan proses pemberian ganti kerugian dalam pengadaan atau pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan dilakukan sesuai Undang-Undang yang berlaku, proses pemberian ganti kerugian kepada bekas pemilik tanah yang telah menyetujui harganya dilaksanakan sesuai peraturan di BPN Kota dan bagi yang tidak setuju dengan harga yang telah ditetapkan, maka pembayaran ganti kerugian dilakukan dengan menitipkan pembayarannya di Pengadilan Negeri*

**Kata Kunci :** *Ganti Rugi, Pelepasan Tanah, dan Pembangunan Kepentingan Umum.*

## **A. PENDAHULUAN**

Tanah adalah sebagian dari sumber daya alam yang sangat dibutuhkan oleh berbagai kehidupan di muka bumi. Tanah juga adalah salah satu pemenuhan berkehidupan di berbagai bidang, dari tahun ke tahun penggunaan tanah di berbagai bidang di Indonesia sangat meningkat, dengan keadaan tersebut banyak sekali tanah-tanah yang melekat dengan hak atas tanah harus dilepaskan dengan cara pelepasan hak untuk berbagai kepentingan umum atau hal yang lain. Pengadaan tanah bagi pemenuhan kebutuhan pada saat ini di Indonesia sangat meningkat, baik sebagai tempat tinggal, tempat berdiam, maupun sebagai tempat kegiatan mencari nafkah (berwirausaha) maupun untuk kepentingan umum.

Pada saat ini kegiatan pembangunan infrastruktur negara seringkali terhambat dengan masalah kesediaan tanah negara yang semakin terbatas akibat hak kepemilikan tanah yang sebagian besar telah dimiliki oleh masyarakat. Agar pelaksanaan pembangunan infrastruktur tetap terlaksana sesuai dengan kebutuhan dan rencana, maka diadakan upaya hukum oleh pemerintah dengan melakukan pendekatan pembebasan atas hak dan pencabutan hak milik tanah. Kegiatan untuk memperoleh tanah dengan cara memberikan ganti kerugian oleh

pemerintah dalam proses pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah.

Pengambilan tanah para penduduk untuk kepentingan pelaksanaan pembangunan atau penyelenggaraan kepentingan umum dapat dilakukan dengan tiga cara yaitu : pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan tanah), pencabutan hak atas tanah dan perolehan tanah secara langsung (jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela ).<sup>1</sup>

Pengadaan tanah merupakan suatu tindakan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah, untuk pelaksanaan berbagai kepentingan pembangunan, terutama bagi kepentingan umum. Prinsip adanya pengadaan tanah yang harus tetap dilakukan adalah dengan musyawarah antara pihak pemilik tanah dengan pihak yang berkepentingan memerlukan tanah tersebut untuk mencapai suatu kesepakatan terkait ganti kerugian yang layak dan adil.

Adapun dari berbagai segi ganti kerugian yang adil dan layak pada prinsipnya harus memenuhi tiga aspek, yaitu dari segi ekonomi, sosiologi, dan segi filosofi (Dr. Bernhard Limbong,

---

<sup>1</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, hal.1

2011, hlm. 369). Dalam Undang-undang, Pemerintah telah melakukan legalisasi konstitusi negara yaitu Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 33 ayat (3) yang tercantum di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat. Dan dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria menjelaskan bahwa dalam pasal 18, memberikan landasan hukum bagi pelepasan tanah hak, dengan tujuan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah bisa dilakukan pencabutan, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan benar berdasarkan cara yang telah diatur didalam Undang-undang.<sup>2</sup> Undang-undang yang mengatur tentang pelepasan dan pengadaan tanah adalah Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pengadaan tanah merupakan suatu tindakan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah, untuk pelaksanaan berbagai kepentingan pembangunan, terutama bagi kepentingan umum, sehingga perlu di lakukan pembahasan bagaimana pelaksanaan

pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan.

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Pengertian Tanah dan Pembebasan Tanah**

Tanah merupakan benda mati yang dapat digunakan sebagai alat investasi bagi manusia untuk kehidupan jangka panjang. Melalui tanah makhluk hidup termasuk manusia dapat melangsungkan kehidupannya dengan menggunakan tanah sebagai sarana perekonomian mereka melalui kegiatan pertanian dan perkebunan.<sup>3</sup>

Karenanya, tanah merupakan faktor utama pendukung kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Fungsi tanah tidak hanya sebatas pada kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga tempat tumbuh kembang sosial, politik, dan budaya seseorang maupun suatu komunitas masyarakat.

Dengan demikian, semakin tumbuh kembangnya masyarakat sosial politik, dan budaya, maka seakan semakin sempit pula tanah untuk berpijak. Permasalahan tanah merupakan masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling mendasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut

---

<sup>2</sup> Soedharyo Soimin, 1993, hal. 82.

---

<sup>3</sup> Abdurahman, 1994, hal.16

dikorbankan guna kepentingan umum dengan cara pelepasan hak atas tanah.

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai dua fungsi, yaitu sebagai sosial asset dan capital asset. Sebagai sosial asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai capital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan<sup>4</sup>

Sebagai capital asset tanah telah tumbuh berkembang sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi. Penataan penguasaan dan penggunaan tanah untuk pembangunan skala besar yang mendukung upaya pembangunan nasional dan daerah dilakukan dengan mempertimbangkan aspek politik, social, pertahanan keamanan, serta pelestarian lingkungan hidup. Penataan penguasaan dan penggunaan tanah melalui kegiatan redistribusi tanah atau konsolidasi tanah yang disertai pemberian kepastian hak atas tanah diarahkan untuk menunjang dan mempercepat pengembangan wilayah,

penanggulangan kemiskinan, dan mencegah kesenjangan penguasaan tanah. Yang dimaksud dengan pembebasan tanah atau pengadaaan tanah berdasarkan Pasal 1 ayat (2) adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 secara tegas diatur mengenai pengertian pembebasan tanah, yaitu melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat pada pemegang hak (penguasa tanah) dengan cara memberikan ganti kerugian. Ganti kerugian atas tanah yang dibebaskan berupa: tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan UU No 5 Tahun 1960, dan tanah-tanah masyarakat hukum adat.

Hakikatnya pengertian pembebasan hak atas tanah tersebut adalah seseorang melepaskan haknya kepada pihak yang memerlukan tanah dengan cara menerima ganti kerugian. Untuk memperlancar pelaksanaan pembebasan tanah tersebut Menteri Dalam Negeri mengeluarkan peraturan pelaksana berupa Surat Keputusan Nomor 16/10/41, tanggal 19 Oktober 1976 tentang Petunjuk Pembebasan Tanah. Salah satu ketentuan yang terdapat dalam Surat

---

<sup>4</sup> Herma Yulia, 2000, hal 49

Keputusan tersebut menyangkut mengenai panitia penaksir ganti kerugian atas tanah, bangunan-bangunan, dan tanaman-tanaman yang ada di atasnya dengan mengusahakan persetujuan antara kedua belah pihak berdasarkan musyawarah serta mempergunakan harga umum setempat. Sementara itu pengertian pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UU No 2 Tahun 2012 adalah kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak atas tanah tersebut.

Pelepasan hak atas tanah bisa dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak baik mengenai teknis pelaksanaannya maupun bentuk atau besarnya ganti kerugian, bila pemilik tanah tidak bersedia melepaskan atau menyerahkan tanahnya maka pemerintah melalui musyawarah baik dengan instansi terkait maupun para pemilik tanah yang terdampak proyek pembangunan untuk kepentingan umum itu akan diberikan ganti kerugian agar tanah tersebut bisa digunakan untuk proyek tersebut.

Dalam acara pelepasan hak atas tanah, jika dilihat dari para pemegang hak yang melepaskan haknya

kepada Negara untuk kepentingan umum atau kepentingan bersama diberikan ganti kerugian yang layak dan adil sesuai dengan harga dasar yang ditentukan pada tempat pembangunan untuk kepentingan umum tersebut dilaksanakan.

Kepentingan umum harus lebih diutamakan daripada kepentingan pribadi, sesuai dengan asas hukum yang berlaku bagi terselenggaranya kehidupan bersama dalam masyarakat. Meskipun demikian, kepentingan individu juga tidak dapat diabaikan karena hak individu atas tanah dilindungi dan dihormati oleh hukum. Apabila pembangunan kepentingan umum mendesak maka para pemegang hak harus melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan umum atau kepentingan bersama dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil.

## **2. Ganti Kerugian dan Bentuk Ganti Kerugian**

Masalah ganti kerugian merupakan hal yang paling penting dalam proses pelepasan tanah. Ganti kerugian adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah karena beralihnya hak tersebut. Pasal 1 UU Nomor 2 tahun 2012 menyatakan bahwa ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah.

Penetapan besarnya nilai ganti kerugian per bidang tanah ini dilakukana oleh Ketua pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil penilaian, jasa penilai atau penilai publik. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggungjawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pasal 36 mengatur mengenai pemberianganti kerugian atas objek pengadaan tanah yang diberikan secara langsung kepada pihak yang berhak dan dapat diberikan dalam bentuk:

- a. Uang
- b. tanah pengganti
- c. tanah pengganti
- d. permukiman kembali

Yang dimaksud dengan “permukiman kembali” adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada Pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses Pengadaan Tanah

- e. kepemilikan saham atau Yang dimaksud dengan “bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham” adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk

kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antarpihak.

- f. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d.

Dasar dan cara penghitungan ganti kerugian untuk bangunan dan tanaman adalah nilai jual yang ditaksir oleh Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggungjawab di bidang tersebut. Sedangkan untuk tanah harganya didasarkan atas Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan tahun terakhir. Faktorfaktor yang dapat dijadikan pertimbangan dalam menentukan besarnya ganti kerugian, di samping NJOP Bumi dan Bangunan tahun terakhir, juga menggunakan pertimbangan yang sesuai pasal 28 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 adalah :

1. lokasi atau letak tanah ( strategis maupun kurang strategis )
2. status hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan lainnya)
3. peruntukan tanah

4. Kesesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ada
5. kelengkapan sarana dan prasarana
6. faktor lain yang mempengaruhi harga tanah.

Penetapan nilai harganya di lapangan sebagai dasar penghitungan dalam menentukan besarnya ganti kerugian atas tanah yang di lepaskan dimaksudkan agar tingkat kesejahteraan bekas pemegang hak tidak mengalami kemunduran dan tidak menjadikan bekas pemegang hak bertambah miskin.

### **3. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian**

Pemberian ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah. Pemberian ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti kerugian tersebut. Apabila pihak yang berhak berhalangan hadir karena hukum, maka dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli warisnya. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian. (Penjelasan Pasal 40 UUNo, 2 Tahun 2012)

Pihak – pihak yang berhak atas ganti kerugian antara lain:

- a. Pemegang hak atas tanah
- b. pemegang hak pengelolaan
- c. nadzir, untuk tanah wakaf
- d. pemilik tanah bekas milik adat
- e. masyarakat hukum adat
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah atau
- h. pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pada ketentuannya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak atas tanah. 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. Ganti kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, permukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan ganti kerugian adalah pemakai tanah negara

yang sesuai dengan atau 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 yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Yang dimaksud dengan “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, misalnya pemegang akta jual beli atau hak atas tanah yang belum dibalik nama, pemegang akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikat, dan pemegang surat izin menghuni. Bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan hak atas tanah, ganti kerugian diberikan kepada pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib:

- a. melakukan pelepasan hak
- b. menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.

Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui lembaga Pertanahan (Sitorus, Oloan, 2004).

Pasal 42 Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan dalam hal ini pihak yang berhak menolak bentuk atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah, ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat. Penitipan ganti kerugian, juga dilakukan terhadap:

- a. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya
- b. Objek pengadaan tanah yang akan diberikanganti kerugian:
  1. Sedang menjadi objek perkara di pengadilan
  2. masih dipersengketakan kepemilikannya
  3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang
  4. menjadi jaminan di bank.



Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat 2 huruf a telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian sudah dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat 1, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang di kuasai langsung oleh negara.

Secara teknis bila terjadi penolakan atas bentuk dan besaran ganti kerugian maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 hari kerja setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 73 ayat 1 Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam ayat 2 pasal tersebut diterangkan selanjutnya bahwa Pengadilan Negeri berhak memutus bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Sementara ayat 3 menjelaskan bahwa pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat 2 dalam waktu paling lama 14 hari kerja dapat mengajukan

kasasi kepada Mahkamah Agung. Ayat 4 menjelaskan bahwa Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

### **C. KESIMPULAN**

Pemberian ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah. Pemberian ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti kerugian tersebut. Berdasarkan pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut, Pelepasan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Pasal 33 Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang - undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria dan Undang - undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pelepasan Hak atas Tanah adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak pemilik hak atas tanah kepada Negara yang membutuhkan tanah melalui cara yang telah ditetapkan dalam Undang - Undang.

Pemberian ganti kerugian dilakukan dengan cara penggantian yang layak

danadil kepada pihak yang berhak dalam proses pelepasan tanah. Besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh tim penilai disetiap bidang per bidang tanah. Pemberian ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti kerugian tersebut. Apabila pihak yang berhak berhalangan hadir karena hukum, maka dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli warisnya. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian.

#### **DAFTAR BACAAN**

##### **Buku**

- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah.
- Bernhad Limbong, 2011 *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta: MargarethaPustaka,
- Soedharyo Soimin, 1993, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika,
- Abdurahman, 1984. *Masalah Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, cet.ke.2, Bandung,
- Winahayu Erwiningsih, 2009. *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta:
- Herma Yulia, 2000. *Aspek-aspek Hukum Hak Pakai Atas Tanah Negara Sebagai Objek Jaminan*, Hukum bisnis, Vol.10, Jakarta :
- Rubaei Achmad, 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Banyu Media Publishing,

##### **Peraturan**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.