

BAB II

TINJAUAN UMUM TERHADAP PELAKSANAAN GANTI RUGI

PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN

UMUM

A. Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Penguasaan tanah memnunjukkan adanya hak untuk mengatur dan menggunakan tanah sesuai kehendak pihak yang menguasainya. Bentuk – bentuk penguasaan tersebut dijelaskan secara hukum dalam bentuk hak – hak atas tanah. Hak atas tanah menunjukkan adanya hubungan hukum antara individu, kelompok orang, atau badan hukum dengan tanah. Hubungan ini melibatkan hak dan kewajiban mereka terhadap tanah dan hak tersebut untuk memiliki, menguasai, menggunakan, dan mengalihkan tanah, sedangkan kewajibanya mencakup pemeliharaan kualitas tanah dan memastikan bahwa penggunaanya tidak merugikan pihak lain serta lingkungan.(Sadyohutomo, 2016)

Hak atas tanah merupakan hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.(Yoseph Palenewen, 2024)

Hak menguasai negara atas tanah berasal dari hak bangsa Indonesia atas tanah yang pada dasarnya adalah penugasan, pelaksanaan kewenangan bangsa dengan unsur hukum publik. Karena tidak mungkin seluruh Bangsa Indonesia secara tingkatan tertinggi dipercayakan kepada negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. (Yamin, 2018) Sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) UUPA, yang menyatakan adanya hak menguasai dari negara, yaitu :

“Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal – hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, negara memiliki wewenang untuk menentukan hak – hak atas tanah yang dapat dimiliki atau diberikan kepada individu dan badan hukum yang memenuhi persyaratan tertentu. Kewenangan ini diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa :

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan 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 – orang lain serta badan hukum.”

Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa :

“Hak – hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar penatagunaan tanah itu dalam batas – batas menurut undang – undang ini dan peraturan peraturan hukum lebih tinggi.”

Berlakunya UUPA menghapus semua jenis hak yang berlaku pada masa kolonial. Sebagai penggantinya, jenis – jenis hak yang diatur dalam UUPA dan peraturan lainnya diberlakukan. Hak – hak atas tanah ini bisa berasal dari konversi hak, penegasan atau pengakuan hak, serta pemberian hak.(Arnowo dan Hadi, 2017) Maka berdasarkan pasal tersebut negara menentukan hak – hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat

(1) UUPA, yaitu :

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak – hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang – undang serta hak – hak yang sifatnya sementara sebagaimana dalam Pasal 53.

Hak - hak atas tanah tersebut diatas yang bersifat sementara dijelaskan dalam Pasal 53 ayat (1) meliputi hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifatnya yang bertentangan dengan prinsip – prinsip UUPA dan mengandung pemerasan. Hak – hak tersebut diupayakan untuk dihapuskan dalam waktu yang singkat.

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai batiniah mendalam bagi rakyat Indonesia, dan tanah juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang semakin beragam dan meningkat, baik di tingkat nasional maupun dalam hubungan internasional.(Lusiana, 2024) Selain itu, UUPA menetapkan bahwa hak atas tanah yang dimiliki oleh individu atau badan hukum tidak boleh digunakan semata – mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang – wenang tanpa memperhatikan kepentingan umum. Setiap hak atas tanah harus memiliki fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

Pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA, sedangkan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia ditetapkan oleh pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (1) huruf b UUPA. Dan jika bukan warga negara Indonesia atau badan hukum

asing hanya hak pakai atau hak sewa saja. Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA.

2. Macam – Macam Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA, terdapat beberapa hak atas tanah antara lain : Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Selain itu hak – hak lain yang diatur dalam peraturan lain serta hak – hak yang bersifat sementara. Untuk lebih jelasnya akan di bahas sebagai berikut :

a. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap

1) Hak Milik (HM)

Hak ini adalah hak turun – temurun yang terkuat dan paling lengkap yang dapat dimiliki oleh individu atau badan hukum atas tanah, dengan tetap memperhatikan fungsi sosial. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 UUPA menyebutkan bahwa “hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih atau di alihkan pada pihak lain.” Berdasarkan penjelasan pasal tersebut bahwa sifat – sifat dari hak milik inilah yang membedakan dari hak – hak lainnya, Bisa disebut bahwa keunikan dari hak milik yaitu turun temurun, terkuat, terpenuh. Apabila ciri ketiga ini tidak ada artinya itu bukan hak milik. Sifat hak milik turun temurun maksudnya bukan sekedar berjalan sepanjang hidup orang itu

memiliki hak tersebut, namun bisa diteruskan ke ahli warisnya andaikan pemilik dari tanah itu meninggal dunia, terkuat menunjukkan : (Sigit Sapto Nugroho, Muhammad Tohari, 2017)

a) Jangka waktu tidak bisa ditentukan. Maka dari itu tidak bisa dilaksanakan dengan hak – hak lainnya;

b) Haknya terpenuhi dan ada tanda bukti terdaftar, yang berarti :

1. Kewenangan diberikan ke orang yang memiliki hak milik itu, yang paling besar melainkan dengan hak lainnya;
2. Pemilik tanah hak milik dapat menyerahkan tanah ke pihak lain dengan hak yang kurang dari pada hak milik, maka dari itu hak milik dapat disebut induk dari hak – hak lainnya.
3. Hak milik adalah hak paling penuh dan tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, karena hak selain hak milik kurang penuh.
4. Hak milik tidak memiliki batasan. Pada prinsipnya pemilik tanah hak milik bebas menggunakan tanahnya, asal tidak merugikan orang lain dan bermanfaat untuk kesejahteraan masyarakat dan negara.

Dalam Pasal 6 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa hal yang tidak dikehendaki dan tidak di

benarkan adalah apabila itu digunakan semata – mata untuk kepentingan individu saja, apalagi hak itu mendatangkan kerugian bagi masyarakat. Pasal 15 juga menjelaskan bahwa berkaitan dengan fungsi sosial sudah seharusnya apabila tanah itu dipelihara dengan baik agar lebih subur serta dicegah agar tidak rusak. Hak milik ini tidak hanya di pegang oleh pemegang hak atas tanah saja, instansi atau badan hukum yang memiliki ikatan bersama tanah itu juga.

Ciri - ciri dasar hak miliknya, yaitu :

1. Boleh digadaikan;
2. Dapat dijadikan jaminan;
3. Dapat dilepaskan dengan sukarela;
4. Dapat dialihkan kepada orang lain.

Pasal 17 UUPA menyatakan bahwa hak milik di hapus apabila

a) Tanah jatuh kepada Negara :

1. Dicabut hak berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUPA;
2. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. Diterlantarkannya
4. Dikarenakan ketentun Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat

(2)

b) Tanahnya musnah

Hak milik yaitu hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah. Pembagian sifat ini berarti

bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom, hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 571 KUHPerduta. Keunikan yang begitu bertolak belakang pada fungsi sosial dan sifat hukum adat dari masing - masing hak. Kata – kata “terkuat dan terpenuh” memiliki arti guna memperbedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya dengan tujuan sebagai pemberitahuan bahwa hak – hak atas tanah yang bisa dipunyai, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

Pengertian terkuat serupa yang ada pada Pasal 571 KUHPerduta, berbeda pada rumusan Pasal 20 UUPA, sebab pada UUPA dikatakan sebagai hak atas tanah memiliki fungsi sosial maka keadaan ini berbanding terbalik bersama artian hak eigendom yang ada pada Pasal 571 KUHPerduta.

2) Hak Guna Usaha (HGU)

Dalam Pasal 28 UUPA menjelaskan bahwa hak guna usaha adalah hak untuk mengelola tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam Pasal 29 UUPA yaitu 25 tahun dengan keperluan perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan, dengan luas minimal 5 hektar dengan ketentuan bahwa jika luasnya lebih dari 25 hektar atau lebih, harus menggunakan investasi modal yang memadai dan teknik

perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman, hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dan hanya kepada Warga Negara Indonesia (WNI) atau Badan Hukum Indonesia saja yang dapat memilikinya. Tanah hak guna usaha ini masih bisa membangun bangunan diatas tanah HGU ini. Pada usaha perikanan, pertanian, peternakan HGU ini terbatas. HGU memiliki ciri - ciri khususnya yaitu :

- a) HGU termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan dan hak atas tanah yang kuat artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.
- b) HGU dapat beralih yaitu diwaris kepada ahli waris yang mempunyai hak.
- c) Jangka waktu HGU itu tertentu, apabila sudah waktunya pasti akan berhenti.
- d) Hak tanggungan bisa didapatkan HGU sebagai beban jaminan utang
- e) HGU bisa berpindah ke pihak lainnya, yaitu ditukarkan dengan benda lain, dijual diberikan dengan wasiat dan dihibahkan.
- f) HGU bisa dilepaskan pemiliknya, sehingga tanahnya itu menjadi tanah negara.
- g) HGU hanya bisa dipergunakan untuk keperluan usaha peternakan, pertanian, dan perikanan.

Pada Pasal 30 UUPA mengatur tentang masalah subjek Hak Guna Usaha.

1) Subjek dari Hak Guna Usaha adalah :

c) WNI;

d) Badan hukum yang berdiri di Indonesia harus menurut hukum Indonesia;

2) Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha dan tidak lagi memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak yang memenuhi syarat.

Ketetapan pemerintah terjadi karena adanya Hak Guna Usaha, Sebaliknya hak ini bisa hapus karena :

1) Jangka waktunya berakhir;

2) Sebelum jangka waktunya berakhir dihentikan karena ada syarat yang tidak dipenuhi;

3) Pemegang haknya melepaskan sebelum jangka waktunya berakhir;

4) Dicabutnya untuk kepentingan umum;

5) Tanahnya diterlantarkan;

6) Tanahnya musnah;

7) Dikarenakan ketentuan Pasal 30 ayat (2) UUPA.

3. Lahir dan hapusnya Hak Atas Tanah

Dalam peraturan perundang – undangan terdapat dasar hak menguasai negara yang ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah. Tanah tersebut dapat diberikan kepada orang – orang dan dipunyai baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain maupun badan hukum. Terdapat 4 cara lahirnya hak atas tanah, yaitu :

1. Hukum Adat

Hak milik merupakan hak yang terjadi menurut hukum adat, hak tersebut melalui pembukaan lidan tanah (*Aanslibbing*) dalam arti pembukaan hutan yang dipimpin oleh kepala adat atau desa secara bersama – sama dengan masyarakat. Kemudian tanah yang telah dibuka tersebut dibagikan oleh kepala adat atau desa kepada masyarakat untuk digunakan sebagai lahan pertanian kepada masyarakat adat. Yang dimaksud dengan lidan tanah merupakan tanah yang tumbuh karena usahanya, tanah tersebut berada di tepi sungai, danau atau laut. Tanah tersebut merupakan kepemilikan orang yang memiliki tanah berbatasan, dengan sendirinya tanah tersebut menjadi hak milik karena adanya proses pertumbuhan yang memakan waktu.

2. Penetapan Pemerintah

Hak atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah ini adalah tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara. Hak atas tanah ini terjadi jika adanya pemberian langsung dari negara, penetapan pemerintah ini diberikan dari tanah yang semula tanah

negara dan atas dasar Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas negara. (Juosfiel Sadpri Pansariang, 2014)

Berdasarkan Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, bahwa yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah pemerintah berdasarkan penetapannya memberikan hak atas tanah negara, perpanjangan hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas hak pengelola. Terjadinya pemberian hak atas tanah negara tersebut melalui permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota dengan syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku.

3. Ketentuan Undang – Undang

Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan Konverensi pada Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria. Semua hak atas tanah sebelumnya diubah dan diatur di dalam Undang – Undang Pokok Agraria. Dalam konverensi ini adalah perubahan hak atas tanah karena berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria yang diubah menjadi hak – hak atas tanah sebagaimana terdapat dalam Pasal 16 Undang – Undang Pokok Agraria.

Dalam pasal 19 UUPA menjelaskan bahwa kewajiban pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah ini penting untuk memperoleh kepastian hukum dalam memperoleh hak atas tanah. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 dan 21 UUPA yang menyebutkan bahwa hak milik adalah yang turun – temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia atas tanah, dan siapa saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah termasuk warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.

4. Pemberian Hak

Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan dapat berdiri diatas hak milik. Dengan ini terjadinya Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan dibuat dengan akta PPAT yaitu akta pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas tanah Hak Milik, yang kemudia akta ini di daftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota untuk di catat dalam buku tanah.

Pencabutan hak atas tanah secara formal dimunvulkan dalam Pasal 18 Undang – Undang Pokok Agraria yang mengatur mengenai Kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, hak – hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang – undang. Pencabutan hak ini merupaka pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak dengan objek

tanahnya yang dilakukan oleh penguasa secara sepihak, namun tindakan pencabutan ini harus memnuhi beberapa persyaratan, yaitu :

8) Adanya Kepentingan Umum, yang dimaksud dengan “Menghendaki”, harus didahulukan daripada kepentingan pribadi atau perseorangan. Menghendaki maksudnya yaitu adanya keadaan yang mendesak dan bersifat memaksa yang mengharuskan negara melakukan tindakan untuk mengambil tanah tersebut, yaitu adanya tuntutan dari tugas negara dalam mensejahterakan rakyatnya melalui pemenuhan kebutuhan yang bersifat publik (*Welfare State*). (Muhammad Yamin Lubis, 2011)

9) Pemberian Ganti Kerugian Yang Layak

Dengan adanya pengertian layak adanya pilihan bentuk ganti kerugian dan juga adanya panitia penaksir tersebut, maka sebenarnya pencabutan hak tersebut dilakukan secara ketat namun longgar dalam pemberian pilihan – pilihan akan ganti kerugian kepada pihak yang berhak sesuai dengan anggaran yang ada dan juga persetujuan dari pihak yang akan dicabut haknya. Dengan ketentuan tersebut, kepentingan dari pihak pemilik tanah yang divabut haknya mendapat perhatian dan perlindungan sebagaimana mestinya.

10) Menurut Cara Yang Diatur Undang – Undang

Indonesia sebagai negara hukum pada prinsipnya memiliki syarat – syarat esensial, antara lain harus terdapat kondisi – kondisi minimum dari suatu siste hukum dimana hak – hak asasi manusia dan *human dignity* dihormati.(Ismail, 1979) Hukum itu sendiri berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentinganya terlindung dan hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan. Dalam menengakan hukum ada tiga unsur yang harus diperhatikan yaitu, kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. (Sudikno, 1995)

Dengan adanya ketentuan pencabutan hak dalam bentuk undang – undang berarti secara legal formal telah terpenuhi salah satu unsur penegakan hukum yaitu kepastian hukum, dalam pelaksanaan pencabutan hak tersebut guna menghindari tindakan penguasaan secara sewenang – wenang. Sedangkan unsur kemanfaatan dan keadilan berkaitan dengan konkritisasi dari undang – undang tersebut di lapangan yang dijalankan oleh aparat negara, sebab pada tataran pelaksanaanya dapat saja aparat terpengaruh oleh paradigma kebijakan yang menyimpang peraturan perundang – undangan tersebut.

B. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

1. Pengertian Pengadaan Tanah

Istilah pengadaan tanah tidak dikenal dalam Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria (UUPA). Dalam UUPA hanya mengenal istilah tentang Pencabutan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum yang tercantum dalam Pasal 18 bahwa :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan Bersama dari rakyat, hak – hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang – undang”.

Istilah pengadaan tanah dapat dilihat dalam Pasal 1 ayat (2) Undang – undang nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepntingan umum, yaitu :

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

Pengertian pengadaan tanah selanjutnya diatur dalam Pasal 1 ayat 2 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum :

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

Pengadaan tanah adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk memperoleh tanah bagi keperluan tertentu, seperti pembangunan infrastruktur, dengan memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah (baik individu maupun lembaga). Proses ini dilakukan berdasarkan prosedur dan besaran nominal yang ditetapkan oleh undang – undang.

Adapun menurut Maria S. W. Soemardjono, pengadaan tanah adalah tindakan pemerintah untuk mendapatkan tanah guna keperluan berbagai kegiatan pembangunan, terutama untuk kepentingan umum. Pada dasarnya, pengadaan tanah ini dilakukan melalui proses musyawarah antara pihak yang membutuhkan tanah dan pemegang hak atas tanah yang diperlukan untuk kegiatan pembangunan.(Soemardjono, 2022) Pengadaan tanah bertujuan untuk menyediakan atau memperoleh tanah demi kepentingan atau kebutuhan pemerintah, dalam rangka pembagunan proyek atau pelaksanaan program pemerintah yang telah ditetapkan. (Wahyuni, 2022)

Menurut Iskandar, Pengadaan tanah memiliki tiga unsur, Yaitu : (Iskandar, 2014)

- 1) Kepentingan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan lahan pembangunan untuk kepentingan umum;
- 2) Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan pengadaan tanah:
- 3) Pelepasan hubungan dari pemilik tanah kepada pihak lain,

Secara normative pengadaan tanah berkaitan dengan upaya memperoleh tanah melalui pemberian ganti rugi kepada pihak yang

melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, serta benda - benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut. Dalam hal ini, pengadaan tanah melibatkan dua kepentingan yang harus diakomodasi secara adil kepentingan umum dan kepentingan pemerintahan.

2. Pengertian Kepentingan Umum

Secara sederhana kepentingan umum bisa diartikan sebagai proses pengambilan tanah oleh pemerintah untuk pelaksanaan pembangunan yang bertujuan untuk kepentingan bersama rakyat, dengan memberikan ganti kerugian yang layak kepada pemilik tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. (Wahyuni, 2022)

Menurut Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 ayat (6) menyatakan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negaram dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran masyarakat.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, selain itu pengadaan tanah dilakukan dengan jual beli, tukar menukar, atau metode lain yang disepakati.(Soemardjono, 2022)

3. Jenis – Jenis Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Jenis - jenis pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Pasal 10 Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum adalah :

“Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan :

- a. Pertanahan dan keamanan nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas oprasi kereta api;
- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan dan distribusi tenaga listrik;
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. Rumah sakit pemerintah/pemerintah daerah;
- j. Fasilitas keselamatan umum;
- k. Tempat pemakaman umum pemerintah/pemerintah daerah;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor;
- o. Kantor pemerintah/pemerintah daerah/desa;
- p. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/ atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;

- q. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/pemerintah daerah;
- r. Prasarana olahraga pemerintah/pemerintah daerah; dan
- s. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

C. Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Dalam membebaskan hak atas tanah ada tahapan – tahapan yang harus dilakukan, tahapan tersebut tercantum dalam Pasal 13 Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah diselenggarakan melalui 4 tahapan yaitu :

1. Tahapan Perencanaan

Sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU No 2 Tahun 2012, Setiap instansi yang membutuhkan tanah untuk pembangunan yang bertujuan kepentingan umum agar menyusun dokumen perencanaan pengadaan tanah yang paling sedikit memuat :

- a. Maksud dan tujuan pembangunan;
- b. Kesusuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan nasional dan daerah;
- c. Letak tanah;
- d. Luas tanah yang dibutuhkan;
- e. Gambaran umu status tanah;
- f. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah;

- h. Perkiraan nilai tanah;
- i. Rencana penganggaran.

Dokumen perencanaan pengadaan tanah sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) UU No 2 Tahun 2012 disusun berdasarkan studi kelayakan yang mencakup :

- a. Survei sosial ekonomi;
- b. Kelayakan lokasi;
- c. Analisis biaya manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat;
- d. Dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah pembangunan; dan
- e. Studi lain yang diperlukan.

Dokumen perencanaan yang telah sesuai dengan hal tersebut diserahkan oleh instansi yang memerlukan tanah kepada Gubernur yang meliputi wilayah dimana letak tanah tersebut.

2. Tahapan Persiapan

Tahapan persiapan sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (2) dan Pasal 9 ayat (2) PP nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu Gubernur membentuk tim persiapan dengan waktu paling lama 5 hari kerja sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah telah diterima secara resmi oleh Gubernur. Tim persiapan beranggotakan :

- a. Bupati/Walikota;
- b. Perangkat daerah provinsi terkait;

- c. Instansi yang memerlukan tanah;
- d. Instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan bidang pertanahan;
dan
- e. Instansi terkait lainnya.

Untuk menunjang kelancaran tugas tim persiapan, Gubernur membentuk sekretariat pengadaan tanah yang berkedudukan di sekretariat daerah provinsi yang tugasnya ditentukan dalam Pasal 11 ayat (1) PP No 19 Tahun 2021, Sebagai berikut :

- a. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan
- b. Melakukan pendataan awal lokasi rencana pengadaan tanah
- c. Melakukan konsultasi rencana pembangunan
- d. Menyiapkan penetapan lokasi pembangunan
- e. Mengumumkan penetapan lokasi

Setelah Gubernur menetapkan lokasi rencana pembangunan dan jika masih ada keberatan dari pihak yang berhak atau masyarakat terdampak, maka dapat mengajukan keberatan ke pengadilan. Dalam menetapkan lokasi tanah untuk kepentingan umum, perlu adanya pengawasan agar tahapan persiapan sesuai dengan UU No 2 Tahun 2012 dan PP No 19 Tahun 2021.

3. Tahapan Pelaksanaan

Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan untuk penetapan lokasi. Pengadaan tanah dilaksanakan oleh unit pelaksana pengadaan tanah di kantor wilayah

provinsi atau kantor pertanahan kabupaten setelah lokasi ditetapkan oleh Gubernur.

Kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 28 ayat (1) dan (2) UU No 2 Tahun 2012, Inventarisasi dan identifikasi dilakukan dalam jangka waktu paling lama 30 hari yang kegiatannya meliputi pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah serta mengumpulkan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Penilaian ganti kerugian dilakukan oleh Lembaga Penilai yang mana menetapkan ganti kerugian memperhatikan objek – objek meliputi :

- a. Tanah;
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. Bangunan;
- d. Tanaman;
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan
- f. Kerugian yang dapat dinilai.

Jika pihak yang berhak tidak setuju dengan jumlah ganti kerugian, maka dapat mengajukan keberatan ke pengadilan negeri setempat.

4. Tahapan Penyerahan Hasil

Berdasarkan Pasal 115 ayat (1) dan (5) No. 19 Tahun 2021, ketua pelaksana pengadaan tanah menyerahkan hasil pengadaan tanah beserta data terkait kepada instansi yang memerlukan, dalam waktu paling lambat 14 hari kerja setelah pelepasan hak atas objek pengadaan tanah dengan disertai berita acara. Setelah penyerahan, instansi yang memerlukan tanah

harus melakukan pendaftaran atau persertifikatan dalam waktu paling lama 30 hari kerja agar proses pembangunan dapat dimulai.

D. Ganti Rugi

Ganti kerugian menurut Pasal 1 Angka 10 Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012, dijelaskan bahwa :

“Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”

Sedangkan bentuk ganti kerugiannya diatur dalam Pasal 36 Undang - undang Nomor 2 Tahun 2012, pemberian ganti erugian dapat diberikan dalam bentuk :

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Permukiman kembali;
- d. Kepemilikan saham; atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Ganti kerugian tersebut bisa diberikan secara terpisah pada setiap unsur atau dalam kombinasi beberapa unsur, dengan nilai total ganti ruginya sama dengan nominal yang telah ditetapkan oleh penilai. Bentuk dan jenis penggantian lainnya yang telah disepakati bersama akan dijalankan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan sebelumnya, dan pemilihan jenis penggantian sepenuhnya diserahkan kepada hasil kesepakatan antara panitia pengadaan tanah dan pemilik tanah.

Jika ganti rugi atau pemukiman kembali, maka panitia pengadaan tanah harus mempersiapkan dua lokasi, yaitu lokasi untuk rencana pembangunan dan

satu lokasi sebagai tanah pengganti bagi para pemilik tanah yang terdampak oleh proyek pembangunan. Penggantian untuk bangunan, tanaman, dan benda lain yang terkait dengan tanah akan ditentukan oleh instansi terkait. (Iskandar, 2014)