TESIS

ANALISIS GANTI KERUGIAN ATAS TANAH DALAM PEMBANGUNAN JALUR REL KERETA API DI KABUPATEN BARRU

EVAYANI

B012171016

MAGISTER ILMU HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2021

TESIS

ANALISIS GANTI KERUGIAN ATAS TANAH DALAM PEMBANGUNAN JALUR REL KERETA API DI KABUPATEN BARRU

Disusun dan diajukan oleh:

EVAYANI

B012171016

Telah dipertahankan di Hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam
Rangka Penyelesaian Studi Program Magister
Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin
Pada tanggal 08 Juli 2021

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Komisi Penasihat

Pembimbing Utama	Pembimbing Pendamping
Prof. Dr. Farida Patittingi,S.H.,M.Hum.	**Prof. Dr. Andi Suriyaman M.Pide,S.H.,M.Hum.**
NIP. 19671231 199103 2 002	**NIP.19690727 199802 2 001**

Ketua Program Studi agister Ilmu Hukum	Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Dr. Hasbir Paserangi, S.H.,M.H	**Prof. Dr. Farida Patittingi,S.H.,M.Hum.**
NIP. 19700708 199412 1 001	**NIP. 19671231 199103 2 002**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	Evayani
NIM	:	B012171016
Program Studi	:	S2 Ilmu Hukum Perdata
Fakultas	:	Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Alamat	:	Jl. Jendral Sudirman, Kabupaten Barru
No. Hp	:	0822-9386-0657
Judul Tesis	:	Analisis Ganti Kerugian Atas Tanah Dalam Pembangunan Jalur Rel Kereta Api Di Kabupaten Barru.

Dengan ini menyatakan:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (*plagiarism*) dari hasil karya orang lain;
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan atau ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, Agustus 2021

Yang membuat pernyataan,

(Evayani)

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, Hidayah, dan karunianya yang senantiasa memberi petunjuk dan bimbingan langkah penulis sehingga dapat merampungkan tesis ini sebagai salah satu syarat tugas akhir pada jenjang studi strata dua (S2) pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Tesis ini bertujuan untuk memberikan konstribusi pemikiran mengenai “Analisis Ganti Kerugian Atas Tanah Dalam Pembangunan Jalur Rel Kereta Api di Kabupaten Barru”. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan ini dan masih jauh dari hasil yang sempurna, karena itu merupakan kebanggaan bagi penulis apabila ada kritikan dan saran yang posistif sebagai masukan yang positif sebagai masukan tesis ini.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan untaian terimakasih kepada

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A selaku Rektor Universitas Hasanuddin Makassar
2. Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H.,M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanudddin.

3. Prof.Dr. Farida Pattitingi, S.H.,M.Hum dan Prof. Dr. Andi Suriyaman M.Pide,S.H.,M.Hum Selaku pembimbing yang sangat sabar dalam menghadapi penulis.
4. Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H.,M.H, Dr. Sri Susyanti Nur,S.H.,M.H, Dr. Kahar Lahae,S.H.,M.H selaku penguji penulis.
5. Orang tua penulis Bapak Alm. S. Sombolayuk dan Ibu Alffarida Rombe, S.Pd. yang selalu memberikan dukungan serta doa yang tak henti-hentinya.
6. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Barru yang telah memberikan banyak sumbangsih banyak atas selesainya studi penulis.
7. Seluruh bapak/ ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin atas segala ilmu yang telah memberikan ilmunya selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
8. Para staf akademik, kemahasiswaan, dan perpustakaan yang telah banyak membantu penulis
9. Teman-teman sekolah pascasarjana Universitas Hasanuddin terimakasih atas dukungannya dan doa selama ini serta perjuangannya bersama-sama.

Demikian penulis menyampaikan rasa syukur dan terimakasih yang sedalam-dalamnya, dan penulis mengakui bahwa penulis tesis ini jauh dan kurang sempurna. Kiranya tesis ini menjadi karya yang dapat dimanfaatkan bagi semua pihak yang telah berperan didalamnya dan

pihak lain yang membutuhkan. Akhir kata penulis ucapkan semoga Allah SWT melimpahkan anugerah-nya kepada kita.

Makassar, 10 Maret 2021

Penulis

DAFTAR ISI

SAMPUL..... i
LEMBAR PERSETUJUAN ii
KATA PENGANTAR iii
DAFTAR ISI vi
ABSTRAK……. viii
DAFTAR GAMBAR x
DAFTAR TABEL xi
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 5
C. Tujuan Penelitian 5
D. Manfaat Penelitian 5
E. Keaslian Penelitian 6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA
A. Landasan Teori 8
B. Ruang Lingkup Pengadaan Tanah..... 10
C. Asas-asas dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum 23
D. Tahapan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum 28
E. Peraturan Hukum Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dari Masa Ke Masa..... 40
BAB III METODE PENELITIAN
A. Tipe Penelitian 50
B. Lokasi Penelitian 50
C. Populasi Dan Sampel 50
D. Jenis dan Sumber Data 51
E. Teknik Pengumpulan Data 51
F. Analisis Data 51

BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Kabupaten Barru..... 53

B. Gambaran Umum Jalur Rel Kereta Api Kabupaten Barru 58

C. Mekanisme Ganti Rugi Atas Tanah Pembangunan Jalur Rel Kereta Api Di Kabupaten Barru. 60

D. Perlindungan Hukum bagi masyarakat yang menolak ganti rugi atas tanah dalam pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Barru. 77

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 82

B. Saran..... 83

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

Evayani, (B012171016), ***Analisis Ganti Kerugian Atas Tanah Dalam Pembangunan Jalur Kereta Api Di Kabupaten Barru*****,** Dibimbing oleh Farida Patittingi dan Andi Suriyaman Mustari Pide.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis mekanisme ganti rugi atas tanah pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Barru dan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang menolak ganti rugi atas tanah dalam pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Barru.

Penelitian ini merupakan tipe penelitian hukum empiris. Penelitian Ini dilakukan di Kabupaten Barru yang terdiri dari Kecamatan Balusu, Kecamatan Soppeng Riaja, Kecamatan Tanete Riiau, Kecamatan Barru, dan Kecamatan Mallusetasi. Data primer dan data sekunder yang berhasil dikumpulkan selanjutnya dianalisa dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif.

Hasil penelitian menemukan bahwa 1) Mekanisme ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kabupaten Barru dilakukan secara musyawarah. Namun dalam proses musyawarah ini tidak sesuai dengan pengertian musyawarah itu sendiri yang mana musyawarah merupakan kegiatan saling dengar pendapat melainkan hanya menyampaikan besaran ganti rugi dalam amplop yang berisikan rincian taksiran harga tanah yang dihitung oleh penilai. 2) Perlindungan hukum kepada masyarakat yang menolak ganti rugi merupakan bentuk jaminan untuk rakyat guna terciptanya tujuan hukum itu sendiri, yang mana salah satu bentuk perlindungan hukum yang esensial dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah masalah pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak sebagaimana disebut dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Namun ini tidak terjadi dikarenakan besaran ganti rugi dinilai oleh tim penilai tidak melibatkan langsung masyarakat dan seluruh pengampu kepentingan yaitu pemuka adat dan tokoh agama.

Kata Kunci : Ganti Rugi, Kabupaten Barru, Pengadaan Tanah.

ABSTRACT

Evayani, (B012171016), *Analysis of Land Compensation in the Construction of Railways in Barru Regency*, Supervised by Farida Patittingi and Andi Suriyaman Mustari Pide.

The purpose of this study was to analyze the compensation mechanism for land for the construction of a railroad track in Barru Regency and to analyze legal protection for land rights holders who refuse compensation for land in the construction of a railroad track in Barru Regency.

This research was a type of empirical legal research. This research was conducted in Barru Regency, which includes Balusu District, Soppeng Riaja District, Tanete Riau District, Barru District, and Mallusetasi District. The collected primary and secondary data are then analyzed using a normative juridical approach.

The study results found that 1) The compensation mechanism in land acquisition for the public interest in Barru Regency is carried out by deliberation. However, in the deliberation process, this is not under the definition of deliberation itself, where deliberation is cross-hearing activity but only conveys the amount of compensation in an envelope which contains details of the estimated land price calculated by the appraiser. 2) Legal protection for people refusing compensation is a form of guarantee for the people to create the purpose of the law itself, where one of the essential forms of legal protection in land acquisition for the public interest is the issue of providing adequate and fair compensation to the rightful party. as stated in Article 1 point 2 of Law Number 2 of 2012. However, this did not happen because the amount of compensation assessed by the appraiser team did not directly involve the community and all stakeholders, namely traditional leaders and religious leaders.

Keywords: Compensation, Barru Regency, Land Procurement.

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Peta Kabupaten Barru 51

Gambar 2: Panjang Track Kereta Api Makassar-Parepare..... 56

DAFTAR TABEL

Tabel 1: Luas Wilayah Kabupaten Barru 54

Tabel 2: Nilai Investasi 59

Tabel 3: Ganti Rugi Tanah 62

Tabel 4: Daftar nama yang menolak nilai ganti kerugian 67

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan faktor penting dalam kehidupan manusia sebagai tempat berpijak juga merupakan tempat perwujudan pembangunan demi kepentingan umum yang harus dilaksanakan demi meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Pembangunan untuk kepentingan umum tersebut tentu saja memerlukan tanah sebagai ruang untuk mewujudkannya. Atas dasar itulah dibentuk suatu peraturan perundang-undangan untuk mengatur mengenai proses penyediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Lahirnya Undang-undang ini diharapkan dapat dijadikan suatu momentum untuk perbaikan terhadap prosedur, kebijakan dan juga praktik dalam pengadaan tanah untuk pembangunan yang lebih mengutamakan kepentingan publik yang sesungguhnya dan lebih berpihak pada rakyat kecil.[1]

Salah satu upaya pemerintah dalam pembangunan Nasional adalah pembangunan untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan raya, pemukiman rakyat, pasar tradisional, pembangunan jalur rel kereta api, dan sebagainya. Pembangunan Nasional untuk kepentingan

[1] Aminuddin Salle.2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cetakan ke-1,(Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2007), hal. 69.

umum seperti ini diperlukan lahan yang sangat luas,[2] namun keterbatasan tanah membuat pemerintah sebagai penyelenggara Negara harus berhadapan dengan para pemilik tanah dalam upaya menyediakan tanah untuk kegiatan pembangunan, melalui pemerintah penyelenggarakan kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum, pemerintah mempunyai wewenang untuk memperoleh tanah dari pemiliknya.

Berdasarkan Pasal 33 Undang- undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Negara menguasai bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dan dipergunakan untuk sebesar besar kemakmuran rakyat.[3] Oleh karena itu Pemerintah dapat mengambil alih, memperoleh, atau melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Salah satu cara perolehan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yaitu pemberian ganti kerugian yang layak dan adil. Ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah ditetapkan melalui musyawarah penetapan ganti kerugian yang melibatkan pihak yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak. Dengan proses musyawarah penetapan ganti kerugian

[2]Yul ernis. 2013. l*aporan Hukum Tentang Pelaksanaan pengadaan pemangunan untuk kepentingan umum*. Jakarta: Tim penelitian Hukum. hlm 5
[3]Jhon Salindeho.1987.*Masalah tanah dan pembangunan*. Jakarta:Sinar Grafika.hlm 170

tersebut diharapkan dapat menghasilkan ganti kerugian yang layak dan adil.[4]

Secara umum proses pengadaan tanah dilakukan secara musyawarah dengan ganti rugi oleh tim appraisal (lembaga penilai harga tanah), namun apabila tidak terjadi kesepakatan maka akan dikonsinyasi yang menimbulkan permasalahan, bukan hanya itu saja melainkan permasalahan yang terjadi ialah besaran ganti rugi yang mana angka besaran tersebut tidak memiliki acuan jelas dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dalam Undang-Undang No 2 Tahun 2012.[5]

Sebagaimana Pelaksanaan pengadaan tanah dalam rangka pembangunan fasilitas untuk kepentingan umum dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak mereka. Pengertian hak menurut *Apeldoorn* adalah suatu kekuasaan yang teratur oleh hukum berdasarkan kesusilaan, tetapi kekuasaan bukanlah hak hanya kekuasaan yang dibenarkan oleh hukum yang dijadikan dasar bagi adanya hak untuk mengatur oleh Negara[6]. Hak yang sah atas tanah

---

[4] Achmad Taqwa. Jurnal. *Masalah Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Di Batang*. Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia Provinsi Papua. .Hal 606

[5] Nurazima Faizrosadi, Pujiyono, Irma Cahyaningtyas.2020. Jurnal. *Penitipan ganti rugi pemegang hak dalam pengadaan tanha pembangunan jalan tol batang*. Volume 13 Nomor 2

[6] Van Apeldoorn I.I. 1985. Inleding To De Studie Van Het Nederlandes Recht.(Terjemahan Oetarid Sadino). *Pengantar Imu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita..hlm 22

serta dengan seimbang dan ditempuh dengan musyawarah langsung dengan pemegang hak atas tanah.

Namun kondisi yang terjadi di masyarakat data pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Barru pada tangggal 10 Mei 2021 yang menolak nilai ganti kerugian sebanyak 8 orang. Rasa ketidakadilan yang mereka rasakan yang membuat mereka banyak menolak ganti rugi sebagaimana dalam beberapa data penulis Pembangunan jalur rel kereta api pada tahap I jumlah bidang yang terbayar 787 orang terdiri dari Kecamatan Tanete Rilau, Kecamatan Barru. Pada tahap II jumlah bidang yang terbayar 1379 orang terdiri dari Kecamatan Tanete Rilau,Kecamatan Barru, Kecamatan Balusu, Kecamatan Soppeng Riaja, Kecamatan Mallusetasi. Pada tahap III pembangunan jalur rel kereta api Kabupaten Pangkep, dan Kabupaten Maros. Tahap IV Siding Track pembelokan pelabuhan Garongkong jumlah bidang yang terbayar 187 orang terdiri dari Kecamatan Barru, Kecamatan Tanete Rilau. Tahap V Stasiun dan Gudang jumlah bidang yang terbayar 230 orang terdiri dari Kecamatan Tanete Rilau, Kecamatan Barru, Kecamatan Balusu, Kecamatan Soppeng Riaja, Kecamatan Mallusetasi. Jumlah bidang yang telah tebayar tahap I, II, IV, V sebanyak 2.583 orang dari jumlah bidang yang telah terbayar pada tahap V Stasiun dan Gudang jumlah bidang yang belum terbayar 10 orang yang menolak nilai ganti kerugian.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Mekanisme ganti kerugian atas tanah pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Barru?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi masyarakat yang menolak nilai ganti kerugian atas tanah dalam pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Barru?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis mekanisme ganti rugi atas tanah pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Barru.
2. Untuk menganalisis bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang menolak ganti rugi atas tanah dalam pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Barru.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis
   a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan bagi pembaca, atau masyarakat tentang pelaksanaan ganti kerugian yang diberikan oleh Pemerintah dalam pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan pembangunan rel kereta api di Kabupaten Barru.
   b. Sebagai sumbangan pemikiran terhadap mekanisme ganti kerugian atas tanah dalam pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Barru.

2. Secara Praktis

Diharapkan karya tulis ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan Kantor Pertanahan Kabupaten Barru dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab.

E. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian ini memuat sistematis mengenai hasil-hasil karya ilmiah yang pernah dilakukan peneliti terlebih dahulu atau hampir sama namun obyeknya berbeda untuk memetakan penelitian atau pemikiran yang sudah ada, literatur yang berkaitan dengan penyusunan tesis ini adalah :

1. Tesis "Analisis Permasalahan Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Kanal Banjir Timur Di Kelurahan Cipinang Muara Kota Administrasi Jakarta Timur" oleh Irma Bagindo pada Universitas Indonesia tahun 2011. Penelitian tersebut membahas mengenai Permasalahan Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Kanal Banjir Timur, hal yang membedakan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya adalah mengkaji tentang permasalahan ganti rugi atas pengadaan tanah untuk pembangunan proyek kanal banjir timur di kelurahan cipinang muara kota administrasi Jakarta Timur, sedangkan dalam penelitian penulis mengkaji tentang analisis ganti rugi atas tanah dalam pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Barru.

2. Tesis “Kajian Yuridis Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Proyek Pelebaran Jalan Di Kabupaten Pangkep)” oleh Meti Tasik Rombe pada Universitas Muslim Indonesia Makassar tahun 2010. Penelitian tersebut membahas mengenai permasalahan ganti rugi atas pengadaan tanah untuk pembangunan proyek pelebaran jalan di Kabupaten Pangkep, hal yang membedakan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya adalah mengkaji tentang permasalahan tinjauan yuridis pembangunan proyek pelebaran jalan di Kabupaten Pangkep, sedangkan dalam penelitian penulis mengkaji tentang analisis ganti rugi atas tanah dalam pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Barru pada Kantor Pertanahan Kabupaten Barru.

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Kepastian Hukum

Menurut Apeldoorn, kepastian Hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim[7].

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.[8]

Menurut Kelsen Hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau das sollen, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang

---

[7] I.J.Van Apeldoorn dalam Shidarta. 2006. *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. Bandung pt revika aditama.hlm 82-83

[8] Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*.Penerbit Citra Aditya Bakti,Bandung. hlm.23

apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksii manusia yang deliberatif. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.[9]

2. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah dengan dilakukannya musyawarah dengan pemilik tanah untuk menetapkan besarnya ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang berhak atas tanah.[10]Pemberian ganti rugi harus seimbang dengan nilai tanah. Keseimbangan tersebut adalah bahwa ganti rugi yang diberikan memberikan imbalan yang layak, agar pemegang hak atas tanah yang melepaskan tanahnya mengalami kemunduran sosial atau tingkat ekonominya.[11]

Indonesia sebagai Negara hukum wajib melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan

---

[9] Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum, Kencana*, Jakarta, 2008, hlm.158.
[10] Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta:Jala Permata, 2007, hal. 17
[11] Oloan Sitorus dan Dayat limbong .2004*. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum*..Yogyakarta: Mitra kebijakan Tanah Indonesia. Hlm 30

bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan abadi, perdamaian abadi, dan keadilan sosial, hal ini terlihat pada tujuan negara yang terdapat dalam Alinea keempat UUD 1945.[12]

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk mengorganisasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat supaya tidak terjadi tubrukan antar-kepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.[13]

Menurut Muktie, A. Fadjar perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.[14]

B. Ruang lingkup Pengadaan Tanah

1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria dinyatakan sebagai berikut. “Atas dasar menguasai

---

[12] Marelan. Andreas Jonathan Siregar 2018.Tesis.*Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Pasar Kecamatan Medan.*hlm 35

[13] Satjipto Raharjo.2000 .*Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hal. 53-54.

[14] Tesis Hukum.2014.“Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli, fromhttp://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli

dari Negara sebagai 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 lain serta badan-badan hukum". Dengan demikian yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal 4 UUPA di atas adalah permukaan bumi. Menurut Budi Harsono, dalam hukum tanah dipergunakan apa yang disebut asas perlekatan. Makna asas perlekatan yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda-benda, tanaman yang terdapat diatasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian tanah yang bersangkutan. Dengan demikian yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah. Menurut Abdurrahman memberikan defenisi tentang tanah adalah tempat bermukim bagi umat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani. Pengertian tanah Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah bagian permukaan Bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.

2. Pengertian Pengadaan Hak Atas Tanah

Dalam Pasal 1 angka (1) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 ditentukan dengan pengertian pengadaan tanah ialah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara

memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Dalam Pasal 1 angka (3) Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 mengartikan pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau pencabutan hak atas tanah. Dalam Pasal 1 angka (3) Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005, menghilangkan kata-kata terakhir dari pengertian tersebut yaitu menghapus kata pencabutan hak atas tanah. Dalam Undang-undang Tahun 2012 Nomor 2 Pasal 1 angka 2 pengadaan tanah adalah kegiatan mengadakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Menurut Imam Koeswahyono pengadaan tanah adalah suatu perbuatan perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada baik perorangan atau badan hukum menurut tata cara dan besaran nominal tertentu. Istilah pengadaan tanah menjadi pengganti dari istilah pembebasan tanah yang mendapat respons kurang positif ditengah-tengah masyarakat sehubungan dengan banyaknya permasalahan yang ditimbulkan dalam pelaksanaanya di lapangan, sekaligus

bermaksud untuk menampung aspirasi berbagai kalangan dalam masyarkat.

3. Pengertian ganti rugi

Ganti rugi menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 yang dimkasud dengan ganti rugi adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan tanaman dan benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.[15]

Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat 12 Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik maupun non fisik sebagai akibat penggadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum proyek pengadaan tanah.[16]

Ganti rugi menurut Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Pasal 1 angka 10 ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. [17]

[15] Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993
[16] Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005
[17] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

4. Pengertian Kepentingan Umum

Negara merupakan sebuah alat atau wewenang yang mengatur atau mengendalikan persoalan bersama atas nama masyarakat (Roger Soltou). Tujuan dari Negara pada dasarnya adalah mensejahterakan rakyatnya, hal ini sebagaimana dalam Negara modern dimana dikenal istilah *"Welfare State"* atau Negara kesejahteraan. Dengan adanya prinsip negara kesejahteraan ini pemerintah dituntut untuk memenuhi segala aspek dan persoalan yang menyangkut kehidupan warga negaranya. Sejak zaman Hindia-Belanda telah dikenal kepentingan umum, yang antara lain dikenal dengan istilah:

1. "*algemeen belang*" (a.l. pas. 37 KUHD)
2. *"openbaaar belang"* (a.l. dalam S 1906 no.348),
3. *"ten algemeeene nutte"* (a.l. pas.570 KUHPerd) atau "publiek belang" (a.l. dalam S 1920 no.574).[18]

Menurut Iemaire, istilah kepentingan umum disebut dengan *"Bestuurzorg"* yang berarti tugas dalam fungsi menyelenggarakan kepentingan umum. Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas.

Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya. Kepentingan umum adalah termasuk

[18] Artikel. 2019. *Pelaksana JDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Tengah*.hlm 10

kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara. Definisi kepentingan umum dikemukakan oleh Huybers adalah kepentingan masyarakat sebagai keseluruhan yang memiliki ciri-ciri tertentu antara lain menyangkut semua sarana publik bagi berjalannya kehidupan yang beradab.

Menurut John Salindeho (Oloan Sitorus dan Dayat limbong, mengatakan bahwa sebelum Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 ditetapkan belum ada definisi kepentingan umum yang baku. Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas, namun rumus terlalu umum tidak ada batasnya, selanjutnya John Slindeho membuat rumusannya sendiri mengenai kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, dan hamkamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.[19]

[19] Artikel. 2019. *Pelaksana JDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Tengah*.hlm 11

Istilah “Kepentingan Umum” memiliki beragam penafsiran berbeda. Secara sederhana kepentingan umum dapat diartikan sebagai untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas, namun pengertian tersebut masih terlalu umum, tidak mampu memberikan suatu batasan yang jelas

Pengadaan tanah bagi kepentingan umum, dalam peraturan perundang-undangan memiliki definisi yang berbeda-beda, sebagai berikut:

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Dalam peraturan ini tidak ada pengertian kepentingan umum secara tegas. Pada Konsideran menimbang disebutkan bahwa tanah dalam usaha-usaha pembangunan yang dilakukan oleh instansi pemerintah, dalam hal ini kepentingan umum adalah kepentingan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah. Selain tidak ada pengertian yang tegas mengenai kepentingan umum, juga tidak ada daftar-daftar kegiatan yang dikategorikan dalam kepentingan umum tersebut, sehingga dengan pengaburan arti dari kepentingan umum dengan hanya menyebut kepentingan pembangunan, maka dari pijakan inilah salah satu kemungkinan terdapat penyimpangan kegiatan pembebasan tanah tersebut, sehingga dapat saja dimanipulasi kepentingan swasta disebut juga “sebagai kepentingan

pembangunan” hanya karena ada keterlibatan pejabat pemerintah dalam melakukan pembebasan tanah.

2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri ini tidak disebutkan mengenai kriteria dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk masuk dalam kualifikasi kepentingan umum. Dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 di atas, pemerintah dan swasta dapat memaksa masyarakat untuk melepaskan hak atas tanahnya dengan mengatasnamakan pembangunan. Peraturan ini tidak hanya mengatur perolehan tanah untuk kepentingan pemerintah, tetapi juga memberikan peluang yang longgar kepada swata untuk memperoleh tanah sebagaimana perolehan tanah untuk kepentingan pembangunan.[20]
3. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Peraturan ini adalah yang pertama memberikan pengertian kepentingan umum. Pada Pasal 1 angka 3 menyatakan bahwa Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat.
4. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Pada Pasal 1 angka 5 menyatakan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Dalam Perpres ini tidak

[20] *Ibid.* hlm 12

memberikan batasan terhadap pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah.

5. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Pada Pasal 1 angka 5 menyatakan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Peraturan Presiden ini juga tidak memberikan batasan yang tegas terhadap pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah. Kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah, namun tidak ada klausul yang menyatakan “tidak untuk mencari keuntungan”.
6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pada Pasal 1 angka 6 menyatakan bahwa Kepentingan umum adalah kepentingan Bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.[21]

5. Bentuk Ganti Rugi

Pasal 1 angka 10 Undang-Undang 2 Tahun 2012 ganti rugi adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga harus menghitung ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang dipindahkan kelokasi yang baru.

[21] *Ibid.* hlm 13

Sepatutnya pemberian ganti kerugian tersebut harus tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pembangunan.[23]

Adapun dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pemberian ganti kerugian 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.

Bentuk ganti rugi di atas dapat disimpulkan bahwa ganti rugi yang diberikan oleh instansi Pemerintah hanya diberikan kepada faktor fisik semata. Namun demikian, seharusnya patut pula dipertimbangkan tentang adanya ganti rugi faktor-faktor non-fisik (immaterial).

Pengadaan tanah, kompensasi didefinisikan sebagai penggantian atas faktor fisik (materiil) dan non-fisik (immaterial). Bentuk dan besarnya kompensasi haruslah sedemikian rupa hingga masyarakat yang terkena dampak kegiatan pembangunan tidak mengalami kemunduran dalam bidang sosial maupun pada tingkat ekonominya.

Kompensasi dalam rangka pengadaan tanah dibedakan atas: Kompensasi atas faktor fisik (*materiil*) meliputi penggantian atas: Tanah

hak baik yang bersertipikat dan yang belum bersertipikat, tanah ulayat, tanah wakaf, tanah yang dikuasai tanpa alas hak yang dengan atau tanpa ijin pemilik tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah. Kompensasi atas faktor non-fisik (immateriil) yaitu penggantian atas kehilangan, keuntungan, kenikmatan, manfaat/kepentingan yang sebelumnya diperoleh oleh masyarakat yang terkena pembangunan sebagai akibat kegiatan pembangunan tersebut.

Ganti kerugian hanya diberikan kepada orang-orang yang hak atas tanahnya terkena proyek pembangunan. Pada kenyataannya, masyarakat disekitar proyek tersebut juga terkena dampak, baik yang positif maupun negatif, seperti kehilangan akses hutan, sungai dan sumber mata pencaharian lainnya. Bentuk ganti kerugian komunal harus diperhatikan berdasarkan hukum adat komunitas setempat.

Inventarisasi asset saja tidak mencukupi dan diusulkan untuk terlebih dahulu melakukan survai sosial ekonomi yang menyeluruh sebelum pembebasan tanah dilakukan. Perlu juga dikembangkan bentuk ganti kerugian dalam pola kemitraan jangka panjang yang saling menguntungkan antara pemilik modal (swasta) atau pemerintah dengan masyarakat pemilik hak atas tanah.

Pada peraturan sekarang hanya ditentukan penggantian kerugian terbatas bagi masyarakat pemilik tanah ataupun penggarap tanah, berarti ahli warisnya. Ketentuan ini tanpa memberikan perlindungan terhadap warga masyarakat yang bukan pemilik, seperti

penyewa atau orang yang mengerjakan tanah, yang menguasai dan menempati serta untuk kepentingan umum, masyarakat kontribusi dari pembangunan itu, serta rekognisi sebagai ganti pendapatan, pemanfaatan dan penguasaan hak ulayat mereka yang telah digunakan untuk pembangunan.

Bentuk ganti rugi menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 yaitu:

1. Uang.
2. Tanah pengganti.
3. Pemukiman kembaIi.
4. Gabungan dari dua atau Iebih.
5. Bentuk Iain yang disepakati.

Menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 bentuk ganti rugi berupa:

1. Uang.
2. Tanah pengganti.
3. Pemukiman kembaIi.
4. Penyertaan modaI (saham).

DaIam Perpers Nomor 65 Tahun 2006 bentuk ganti rugi yaitu:

1. Uang.
2. Tanah pengganti.
3. Pemukiman kembaIi.
4. Gabungan.

Perpers Nomor 71 Tahun 2012 pasal 1 angka 10

1. Uang.
2. Tanah pengganti.
3. Permukiman kembali.
4. Kepemilikan saham.
5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Undang-Undang No 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

1. Uang
2. Tanah Pengganti
3. Pemukiman kembali
4. Kepemilikan Saham.
5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021

1. Uang
2. Tanah Pengganti
3. Pemukiman Kembali
4. Kepemilikan saham; atau
5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Bentuk dan jenis ganti rugi yang disepakati dapat dilaksanakan sebagaimana disebutkan dalam ketentuan, dan untuk menentukan jenis ganti rugi yang akan dipilih sepenuhnya diserahkan kesepakatan bersama antara panitia pengadaan tanah dengan pemilik tanah. Bentuk ganti rugi di daerah perkotaan pada umumnya lebih berbentuk uang karena pada

umumnya pemilik tanah mencari yang mudah. Pemberian ganti rugi berupa relokasi atau tanah pengganti konsekuensinya pengadaan tanah harus mempersiapkan dua lokasi, satu lokasi sebagai lahan rencana pembangunan kepentingan umum yang satu lokasi sebagai tanah pengganti bagi para pemilik tanah yang terkena proyek pengadaan tanah.

C. Asas-asas dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum

Pelepasan hak atas tanah milik masyarakat diatur dalam undang-undang yang mencerminkan hak asasi manusia. Kepemilikan seseorang atas tanah merupakan suatu hak didasarkan atas asas-asas hukum yang berlaku. Asas-asas dimaksudkan untuk melindungi hak setiap orang atas tanahnya agar tidak dilanggar atau dirugikan yaitu:

a. Asas kesepakatan

Bentuk pelepasan hak atas tanah beserta segala aspek hukumnya seperti persoalan ganti rugi, bentuk ganti rugi, pemukiman kembali, kondisi sosial ekonomi, harus didasarkan pada asas kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah. Kesepakatan dilakukan atas dasar kehendak kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan, kekhilafan, dan penipuan serta dilakukan dengan itikad baik, hal ini perlu dilakukan karena hubungan antara kedua belah pihak adalah hubungan yang berasal dari perjanjian sehingga semua unsur kesepakatan harus terpenuhi, apablia dalam pencapaian

kesepakatan tersebut terdapat unsur kekhilafan, paksaan, dan penipuan maka kesepakatan tersebut dibatalkan.

b. Asas Keadilan

Keadilan salah satu cita-cita hukum dari nilai-nilai moral manusia. Keadilan diletakkan sebagai dasar penentuan bentuk dan besarnya ganti rugi yang harus diberikan kepada pemilik tanah dan orang-orang terkait dengan tanah yang dicabut atau dibebaskan haknya untuk kepentingan umum. Asas keadilan dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi masyarakat agar tidak menjadi miskin dari sebelumnya. Asas keadilan harus meliputi pihak yang membutuhkan tanah agar dapat memperoleh tanah sesuai dengan rencana peruntukannya dan memperoleh perlindungan hukum.

c. Asas kemanfaatan

Pelepasan hak atau pencabutan hak atas tanah harus memberikan prisnip yang dapat memberikan manfaat bagi pihak yang membutuhkan tanah dan masyarakat yang tanahnya dilepaskan atau dicabut. Agar terwujud pembangunan yang sesuai dengan rencana untuk fasilitas kepentingan umum, disamping itu pihak masyarakat pemilik tanah dapat diberikan ganti rugi yang layak atau dapat diberikan tanah pengganti atau pemukiman kembali sehingga tingkat kehidupan sosial ekonomi masyarakat menjadi lebih baik.

d. Asas Kepastian Hukum

Kepastian hukum dilakukan dengan cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, semua pihak dapat mengetahui dengan pasti hak dan kewajibannya masing-masing.

e. Asas Musyawarah

Musyawarah dilakukan untuk mencapai kesepakatan di antara kedua belah pihak dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Musyawarah berdasar pada pembentukan kehendak bersama dalam urusan mengenai kepentingan hidup bersama dalam masyarakat yang bersangkutan sebagai keseluruhan, sedangkan mufakat berdasar pada pembentukan kehendak bersama antara dua orang atau lebih. Unsur yang paling penting dalam musyawarah adalah kesatuan pendapat antara dua belah pihak mengenai suatu persoalan. Kehendak setiap warga merupakan bagian tidak terpisahkan dari kesatuan. Hasil musyawarah adalah kesepakatan bersama di antara seluruh warga pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah. Musyawarah dilakukan untuk mencapai kesepakatan mengenai harga ganti rugi serta mekanisme pembayaran dan pelepasan hak atas tanahnya.

Dalam musyawarah tidak boleh terdapat unsur penipuan, kesesatan atau paksaan. Musyawarah dilakukan untuk mencapai kesepakatan melalui perundingan terhadap perbedaan atas hal-hal tertentu. Perundingan itu diarahkan pada kehendak atau pendirian

yang berbeda antara masing-masing pihak. Melalui tawar-menawar diusahkan untuk sama pada persamaan pendirian atau kehendak mengenai pandangan yang berbeda. Dengan demikian dalam tawar-menawar masing-masing pihak harus saling menerima dan memberi untuk sampai pada suatu persetujuan sebagai hasil kesepakatan bersama. Dalam musyawarah masing-masing pihak harus berada dalam posisi yang sama. Apabila posisinya tidak sama maka akan terjadi ketidakseimbangan yang menimbulkan perdebatan yang panjang dan akhirnya dapat menimbulkan konflik.

f. Asas keterbukaan

Peraturan mengenai pengadaan tanah harus disosialisasikan kepada masyarakat untuk memperoleh pengetahuan mengenai peraturan tersebut. Demikian pula mengenai rencana pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus disosialisasikan kepada masyarakat pemilik tanah mengenai tujuan, peruntukan tanah dan besarnya ganti rugi serta tata cara pembayaran ganti rugi dan seluruh proses administrasi atas pelepasan tanah tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kekeliruan yang dapat menimbulkan konflik. Penyampaian informasi mengenai rencana pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dapat dilakukan melalui penyuluhan hukum dan media informasi yang dapat dijangkau oleh masyarakat luas.

g. Asas partisipasi

Peran serta semua pihak terkait proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum akan menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat memperkecil kemungkinan timbulnya penolakan terhadap kegiatan tersebut. Masyarakat pemilik tanah, serta ISM yang ada dilokasi pengadaan tanah dilibatkan dalam tahap pengumpulan data, perencanaan pemukiman kembali dan dalam pelaksanaan proyek. Komunikasi dan konsultasi dengan pihak yang terkait dilakukan secara intensif dan berkesinambungan untuk saling memberi masukan yang diperlukan.

h. Asas kesetaraan

Menempatkan posisi pihak yang tanahnya akan dilepaskan atau dicabut harus diletakkan secara sejajar dalam seluruh proses pengadaan tanah. Pihak yang membutuhkan tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah diharapkan akan berhasil dengan baik karena masing-masing pihak dapat mengajukan keinginan dan menyampaikan tawaran sesuai kesetaraan posisi mereka.

i. Asas minimalisasi dampak dan keberlangsungan kesejahteraan ekonomi

Pengadaan tanah dilakukan dengan upaya untuk menimbulkan dampak negatif dari pembangunan tersebut, disamping itu juga harus diupayakan untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena proyek pembangunan atau tanahnya

dilepaskan atau dicabut haknya. Arti kesejahteraan ekonomi masyarakat yang terkena proyek pembangunan minimal harus sama dengan sebelum terkena pengadaan tanah, yang terpenting terjadi peningkatan taraf hidup masyarakat menjadi lebih baik antara sebelum proyek pembangunan dengan setelah proyek pembangunan yang berkonsekuensi pada pelepasan atau pencabutan hak atas tanah. Jangan sampai terjadi penurunan kualitas kehidupan masyarakat misalnya semakin miskin akibat terkena proyek pembangunan.

D. Tahapan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Tahapan pengadaan tanah disebutkan dengan tegas dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaannya yang telah berubah beberapa kali yakni yang terakhir adalah Perpres Nomor 148 Tahun 2015 sebagai perubahan keempat dari Perpres Nomor 71 Tahun 2012, tahapan dalam pengadaan tanah dimulai dari perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil yang dijabarkan sebagai berikut:

1. Tahapan Perencanaan

Setiap instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, sesuai ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU

Pengadaan Tanah agar menyusun dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang sedikitnya memuat:

a. Maksud dan tujuan pembangunan.
b. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah.
c. letak tanah.
d. luas tanah yg dibutuhkan.
e. Gambaran umum status tanah.
f. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah.
g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah.
h. Perkiraan nilai tanah.
i. Rencana penganggaran.[22]

Dokumen perencanaan pengadaan tanah tersebut sesuai ketentuan Penjelasan atas Pasal 15 angka 2 Undang-Undang Pengadaan Tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang mencakup:

a. Survei sosial ekonomi.
b. Kelayakan lokasi.
c. Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat.
d. Perkiraan nilai tanah.

[22] Nurhasan Ismail, 2005, "Perkembangan Hukum Pertanahan Indonesia: Suatu Pendekatan Ekonomi-Politik," Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hal. 18.

e. Dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah dan pembangunan; dan

f. Studi lain yang diperlukan.

Dokumen Perencanaan tersebut selanjutnya diserahkan oleh instansi yang memerlukan tanah kepada Gubernur yang melingkupi wilayah di mana letak tanah berada.

2. Tahap Persiapan

Dalam tahapan persiapan, sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (2) dan Pasal 9 ayat (1) Perpres Pengadaan Tanah, Gubernur membentuk tim persiapan dalam waktu paling lama 2 (hari) hari kerja sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh Gubernur, yang beranggotakan:

a. Bupati/Walikota.

b. Satuan Kerja Perangkat Daerah Provinsi terkait.

c. Instansi yang memerlukan tanah.

d. Instansi terkait lainnya.[23]

Untuk kelancaran pelaksanaan tugas tim persiapan, Gubernur membentuk sekretariat persiapan pengadaan tanah yang berkedudukan di sekretariat daerah provinsi. Adapun tugas tim persiapan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 Perpres Pengadaan Tanah adalah sebagai berikut:

[23] *Ibid*.hlm 209

a. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan Sesuai Pasal 11 angka 2 Perpres Nomor 148 Tahun 2016, pemberitahuan rencana pembangunan ditandatangani ketua tim persiapan dan diberitahukan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan, paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak dibentuknya tim persiapan. Sesuai ketentuan Pasal 12 angka 2 dan 3 Perpres Nomor 71 Tahun 2012, pemberitahuan dapat dilakukan secara langsung baik melalui sosialisasi, tatap muka, atau melalui pemberitahuan secara tidak langsung melalui media cetak maupun media elektronik. Berkaitan dengan sosialisasi atau tatap muka harus dengan undangan yang disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/Kepala Desa atau nama lain dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan.
b. Melakukan pendataan awal lokasi rencana pengadaan tanah Pendataan awal lokasi rencana pengadaan tanah meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah bersama aparat Kelurahan/Desa sesuai ketentuan Pasal 18 angka 1 dan 2 Undang-Undang Pengadaan Tanah paling lama adalah 30 hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Pihak yang berhak dalam Pasal 17 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 pihak yang berhak meliputi:

1. Pemegang hak atas tanah.
2. Pemegang hak pengelolaan nadzir untuk tanah wakaf.
3. Pemilik tanah bebas milik adat.
4. Masyarakat hukum adat.
5. Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik.
6. Pemegang dasar penguasaan atas tanah dan atau pemilik bangunan tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah. Sesuai ketentuan Pasal 28 angka 1 dan 2 Perpres Nomor 71 Tahun 2012, hasil pendataan dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani ketua tim persiapan sebagai bahan untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan.[24]

c. Melakukan konsultasi publik rencana pembangunan konsultasi publik rencana pembangunan dilakukan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah, sesuai ketentuan Pasal 29 angka 4 Perpres Nomor 71 Tahun 2012, dilaksanakan paling lama 60 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya daftar sementara lokasi rencana pembangunan dalam berita acara kesepakatan. Sesuai ketentuan Pasal 34 angka 1, 2, 3, dan 4 Perpres Nomor 71

[24] *Ibid*.hlm 210

Tahun 2012, apabila dalam konsultasi publik, pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya tidak sepakat atau keberatan, maka dilaksanakan konsultasi publik ulang paling lama 30 hari kerja sejak tanggal berita acara kesepakatan. Sesuai ketentuan Pasal 35 angka 1, 2, 3 Perpres Nomor 71 Tahun 2012, jika dalam konsultasi publik ulang masih terdapat keberatan atas rencana lokasi pembangunan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada Gubernur melalui tim persiapan, selanjutnya Gubernur membentuk tim kajian keberatan yang terdiri atas :

1. Sekretaris Daerah Provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota.
2. Kepala Kantor Wilayah BPN sebagai sekretaris merangkap anggota.
3. Instansi yang menangani urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota.
4. Kepala Kantor Wilayah kementerian Hukum dan HAM sebagai anggota.
5. Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.
6. Akademisi sebagai anggota.[25]

Tugas tim kajian keberatan meliputi:

[25] *Ibid*.hlm 211

1. Menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan.
2. Melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan.
3. Pengkajian terhadap alasan keberatan warga masyarakat dan penilaian kelayakan untuk dipertimbangkan.
4. Membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan yang ditandatangani ketua tim kajian keberatan kepada Gubernur.

Berdasarkan rekomendasi dari tim kajian keberatan atas rencana lokasi pembangunan tersebut, Gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas lokasi pembangunan. Penanganan keberatan oleh Gubernur dilakukan paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya keberatan. Dalam hal Gubernur memutuskan dalam suratnya menerima keberatan, instansi yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan lokasi rencana pembangunan ke tempat lain. Setelah keluar penetapan Gubernur tentang lokasi rencana pembangunan jika masih ada keberatan dari pihak yang berhak atau masyarakat yang terkena dampak, maka yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

d. Menyiapkan penetapan lokasi pembangunan

Penetapan lokasi pembangunan dibuat berdasarkan kesepakatan yang telah dilakukan tim persiapan dengan pihak yang berhak atau berdasarkan karena ditolaknya keberatan dari pihak yang keberatan. Penetapan lokasi pembangunan dilampiri peta lokasi pembangunan yang disiapkan oleh instansi yang memerlukan tanah. Penetapan lokasi pembangunan berlaku jangka waktu 2 tahun dan dapat dilakukan permohonan perpanjangan waktu 1 kali untuk waktu paling lama 1 tahun kepada Gubernur yang diajukan paling lambat 2 bulan sebelum berakhirnya jangka waktu penetapan lokasi pembangunan.[26]

e. Mengumumkan penetapan lokasi

Pengumuman atas penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai ketentuan Pasal 46 angka 1, 2, 3 Perpres Nomor 148 Tahun 2016, paling lambat adalah 2 hari sejak dikeluarkan penetapan lokasi pembangunan yang dilaksanakan dengan cara:

1. Ditempelkan di kantor Kelurahan/Desa, atau kantor Kabupaten/Kota dan di lokasi pembangunan.
2. Diumumkan melalui media cetak, atau media elektronik.

---

[26] *Ibid*.hlm 212

Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan selama paling kurang 7 (tujuh) hari kerja. Setelah keluar penetapan Gubernur tentang lokasi rencana pembangunan jika masih ada keberatan dari pihak yang berhak atau masyarakat yang terkena dampak, maka yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal penerbitan SK penetapan lokasi. Putusan pengadilan sudah harus diberikan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, dan dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari sejak tanggal Putusan Pengadilan Tata Usaha.[27] Negara serta Putusan Kasasi harus sudah diberikan dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari. Dalam menetapkan lokasi tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pemerintah atau pemerintah daerah perlu diawasi apakah dalam menetapkan lokasi tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sudah mengacu pada tahapan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 beserta perubahannya atau tidak, karena kenyataannya masih

[27] *Ibid*.hlm 213

banyak penetapan lokasi yang dikeluarkan oleh pemerintah atau pemerintah daerah yang dikeluarkan secara diam-diam dan tidak transparan sehingga dapat merugikan masyarakat.

3. Tahapan Pelaksanaan

Berdasarkan Pasal 27 angka 1 Undang-Undang Pengadaan Tanah berdasarkan penetapan lokasi instansi yang membutuhkan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan. Pelaksanaan pengadaan tanah dapat dilakukan setelah penetapan lokasi oleh Gubernur. Pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan oleh Unit Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Kantor Wilayah BPN Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Adapun kegiatan-kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah meliputi :

a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.
b. Penilaian Ganti Kerugian.
c. Pemberian ganti kerugian.
d. Pelepasan hak atas tanah.[28]

Sesuai ketentuan Pasal 28 angka 1 dan 2 Undang-Undang Pengadaan Tanah, inventarisasi dan identifikasi dilakukan dengan jangka waktu paling lama 30 hari. Adapun kegiatannya meliputi:

[28] *Ibid*.hlm 214

a. Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah.
b. Pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan Tanah.

Penilaian ganti kerugian dilaksanakan oleh lembaga Penilai yang mendapat izin dari Kementerian Keuangan dan lisensi dari dari Badan Pertanahan Nasional. Adapun objek yang menjadi penilaian oleh lembaga penilai adalah

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

Bentuk pemberian ganti kerugian sebagai berikut:

a. Uang.
b. Tanah pengganti.
c. Pemukiman Kembali.
d. Kepemilikan saham.
e. Bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak

Dalam besaran ganti kerugian apabila pihak yang berhak tidak setuju dengan besaran ganti kerugian, maka terhadap pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan

Negeri setempat dan lembaga pertanahan wajib membayar sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

4. Tahapan Penyerahan Hasil

Sesuai ketentuan Pasal 112 ayat (1) dan (4) Perpres Nomor 148 Tahun 2016, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah disertai data pengadaan tanah paling lama 3 hari kerja sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah dengan berita acara. Setelah proses penyerahan, paling lama 30 hari kerja instansi yang memerlukan tanah wajib melakukan pendaftaran/ pensertifikatan untuk dapat dimulai proses pembangunan. Berdasarkan uraian di atas, dengan demikian dapat disimpulkan tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah terdiri atas 4 (empat) tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah yaitu tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Adapun kegiatan untuk memperoleh penetapan lokasi dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan dilakukan dalam dua tahapan yaitu perencanaan dan persiapan pengadaan tanah. Dalam tahap persiapan dimana Gubernur yang telah mengeluarkan penetapan lokasi pengadaan tanah namun masih terdapat keberatan dari pihak yang berhak

terhadap penetapan lokasi tersebut, maka pihak yang berhak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.[29]

E. Peraturan Hukum Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dari Masa Ke Masa.

1. *Onteigeningsordonantie*

Pada zaman Hindia Belanda, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam dua peraturan perundang-undangan, yakni peraturan yang termuat dalam Bijblad Nomor 11372 jo. Bijblad Nomor 12746 dan onteigeningsordonatie yang termuat dalam Staatblad Nomor 574 tahun 1920.

Onteigeningsordonatie merupakan peraturan perudangan yang berlaku pada zaman hindia belanda yang merupakan hukum pengadaan tanah secara sepihak atau pencabuatan hak atas tanah. Pada pasal 7 angka 1 onteigeningsordonatie dinyatakan bahwa untuk mendengarkan keberatan pemengan hak atas tanah yang lokasi tanahnyaakan terkena proyek onteigeningsordonatie, dibentuk sebuah panitia yang anggota-anggotanya terdiri atas kepala pemerintahan tempat akan dilaksanakannya onteigeningsordonatie dan dua orang kepala dari Indonesia. Panitia yang sifatnya mandiri inilah yang bertugas selama jangka waktu dua bulan sejak pelantikannya yang menerima keberatan PHAT dan menuangkannya dalam suatu berita acara jangka waktu itu cukup panjang karena ditentukan bahwa paling lama empat balas

[29] *Ibid*.hlm 215

hari dari sebelum penentuan panitia, diumumkan pula secara terbuka tentang rencana, peta, gambar dasar dari tanah yang akan terkena proyek onteigeningsordonatie, nomor pajak (verponding) dan nama-nama wajib pajak. [30]

2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 dan Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1873

Untuk melaksanakan ketentuan pasal 18 UUPA maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pencabutan hak dan tanah ditetapkan pada tahun 1961, dengan Undang-undang Nomor 20 tahun 1961 tentang hak dan tanah dan benda-benda yang ada di atasnya yang termuat dalam lembaran Negara RI Tahun 1961 No.288, dan penjelasannya dalam tambahan lembaran Negara RI No.2324 dengan berlakunya Undang-undang ini, maka onteigeningsordonatie dinyatakan dicabut.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 merupakan peraturan induk dari segala peraturan yang mengatur tentang pencabutan hak atas tanah yang berlaku sampai sekarang. Ketentuan dalam Pasal 18 UUPA dilaksanakan lebih lanjut dengan Undang- Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada diatasnya. Pasal I UU

[30]Meti Tasik Rombe. 2010. Tesis. *Kajian Yuridis Pengadaan Tanah Bagi Pelaksana Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Proyek Pelebran Jalan Kabupaten Pangkep)* Hal 50

No. 20 Tahun 1961 menegaskan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, dan kepentingan pembangunan setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman, dan Menteri yang bersangkutan presiden dalam keadaan yang memaksa dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya.[31]

3. Pengaturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya

Peraturan Pemerintah tersebut pada dasarnya merupakan pengaturan lebih lanjut dari pasal 8 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961. Hal ini dapat diketahui dari kosideran menimbangnya peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 yang menyatakan bahwa dalam rangka pelaksanan ketentuan dalam pasal 8 undang-undang nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan atas hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya perlu ditetapkan peraturan pemerintah tentang acara penetapan ganti rugi oleh pengadilan tinggi sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya.[32] Keputusan mengenai ganti kerugianya yang tidak dapat diterima karena

[31] *Ibid.* hlm 37
[32] *Ibid.* hlm 42

kurang layak masyarakat pemegang hak diberi kesempatan naik banding ke pengadilan tinggi (pasal 1).[33]

4. Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata cara Pembebasan Tanah

Permendagri tersebut mengatur tata cara pembebasan tanah yang telah dicabut melalui Keppres Nomor 55 Tahun 1993. Dalam konsiderannya dinyatakan bahwa untuk memenuhi kebutuhan akan tanah dalam usaha-usaha pembangunan, baik yang dilakukan oleh intansi/badan pemerintah, maupun untuk kepentingan swasta, khususnya untuk keperluan pemerintah dirasa perlu adanya ketentuan mengenai pembebasan tanah sekaligus menetukan besarnya ganti rugi atas tanah yang diperlukan secara teratur, tertib, dan seragam.[34]

Mengadakan musyawarah dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah dan atau benda/tanaman yang ada di dalamnya berdasarkan harga umum setempat (Pasal 6 Ayat 1).[35] memperolah tanah guna kepentingannya dan tentu pemengang hak berada pada posisi yang tidak menguntungkan dalam arti tidak mendapat perlindungan atas tanah yang akan dilepaskan setelah mendapat ganti rugi. Hal ini jelas bertentangan dengan pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan pasal 18 UUPA. Dengan demikian dilihat dari

---

[33] *Ibid.*hlm 43
[34] *Ibid* .hlm.45
[35] *Ibid*.hlm 47

berbagi sisi figur hukum maupun aspek materi buatannya sebenarnya Permendagri Nomor 15 tahun 1975

tergolong cacat hukum sehingga tepat sekali jika dicabut dengan Keppres Nomor 55 Tahun 1993. [36]

5. Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993

Keppres Nomor 55 tahun 1993 dibuat dengan maksud menampung aspirasi berbagi kalangan dalam masyarakat sebagai reaksi terhadap akses-akses pembahasan tanah yang terjadi selama ini.

Salah satu yang sering dipermasalahkan adalah mengenai definisi kepentingan umum. Dalam keppres kepentingan umum diartikan kepentingan seluruh lapisan masyarakat, sedangkan mengenai kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dibatasi pada kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah, serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan. Dalam Keppres ini menyebutkan kepentingan umum dalam suatu daftar kegiatan (list provision), antara lain meliputi empat belas kegiatan yang tidak memerlukan penafsiran lebih lanjut. Perencanaan dan pelaksanaan kegiatan untuk kepentingan umum tidak dapat dilakukan bila tidak sesuai dan didasarkan pada Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) yang telah ditetapkan lebih dahulu. Sedangkan bagi daerah yang belum

[36] Ibid.hlm 47

mempunyai RUTR, harus dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah. [37]

6. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaiman diubah dengan peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksana pembangunan untuk kepentingan umum.

Berdasarkan konsideran, latar belakang di tetapkannya peraturan Presiden tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum karena ada dua alasan.

1. Meningkatkan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah sehingga pengadaannya perlu diadakan secara cepat dan transparan dengan tetap memerhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.
2. Pengadaaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah ditetapkan dalam Keputusan presiden Nomor Tahun 1993 sudah tidak sesuai dengan landasan hokum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.[38]

Pada perkembangannya, Perpres Nomor 36 tahun 2005 diubah dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembbangunan untuk kepentingan umum. Subtansi dari Perpres Nomor 65 Tahun 2006 leih menekankan

[37] *Ibid*,hlm 48
[38]*Ibid*.hlm.50

pada aspek penghormatan tehadap hak-hak atas tanah yang sah sekaligus lebih memiliki makna kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Meskipun demikian, terdapat eberapa subtansi dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 yang kurang sesuai dengan prinsip keadilan. Misalnya soal konsinyasi (Penitipan) uang ganti rugi kepengadilan oleh panitia pengadaan tanah jika pemilik tanah tida menerima penetapan harga ganti rugi. Penitipan tersebut tidak sesuai prinsip keadilan karena belum diperoleh kesepakatan mengenai harga ganti rugi tetapi peraturan memberikan hak kepada panitia pengadaan tanah untuk menitipkan uang ganti rugi ke pengadilan. Ketentuan tersebut tidak menghargai prinsip demokrasi dan perbedaan dalam penentuan harga ganti rugi antara pemilik tanah dan panitia pengadaan tanah.[39]

7. Undang-undang No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah

Pasal 41

1. Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5).
2. Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib:
    a. melakukan pelepasan hak; dan
    b. menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga Pertanahan.

[39] *Ibid.* hlm 53

3. Bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari.
4. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.
5. Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian.
6. Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

8. Undang-Undang Cipta Kerja No 11 Tahun 2020

Pasal10

Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan :

a. Pertahanan dan keamanan nasional;
b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran 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/atau distribusi tenaga listrik;
g. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;

i. rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
j. fasilitas keselamatan umum;
k. permakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
m. cagar alam dan cagar budaya;
n. kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau Desa;
o. penataan permukiman kumuh perkotaan danfatau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;
p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
q. prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
r. pasar umum dan lapangan parkir umum;
s. kawasan Industri Hulu dan Hilir Minyak dan Gas yang diprakarsai danlatau dikuasai oleh Pemerintah

Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;

t. kawasan Ekonomi Khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah

u. kawasan Industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah

v. kawasan Pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Fusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah

w. kawasan Ketahanan Pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah dan kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah.