

PROSEDUR PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM.(BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO 19 TAHUN 2021)

SAPUAN DANI

Fakultas Hukum Universitas Prof. Dr.Hazairin, SH Bengkulu

Email: danisapuan@gmail.com

ABSTRACT

Land is a natural resource that is essential for human survival. Moreover, it is associated with the characteristics of Indonesia as an agrarian country, the land plays an important role in various aspects of people's lives, both in economic life and other social life. The state's control over the earth and water and natural wealth in the State of Indonesia is directed to the efforts to create the greatest benefits for the prosperity of the people. The linkage of the right to control by the state with the greatest allocation of the prosperity of the people, will actually cause obligations to the State, this is in line with the concept of all forms of utilization of the earth and water, as well as the results obtained (natural wealth), must clearly increase the prosperity and welfare of the people.

The writing method used in this paper is normative legal research. From this writing it is concluded that the government in the implementation of development in the public interest issued Law No. 11 of 2020 on Work Copyright and its implementation rules poured in Government Regulation No. 19 of 2021 concerning the Implementation of Land Procurement for Public Interest Development.

Keywords: *Public Interest, Procurement, Land, Procedures*

ABSTRAK

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia. Apalagi dikaitkan dengan karakteristik Indonesia sebagai negara agraris maka tanah memegang peranan penting dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat, baik dalam kehidupan ekonomi maupun kehidupan sosial lainnya. Penguasaan negara atas bumi dan air dan kekayaan alam yang ada di Negara Indonesia ini diarahkan kepada usaha terciptanya manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Keterkaitan hak menguasai oleh negara dengan peruntukan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sesungguhnya akan menimbulkan kewajiban kepada Negara, hal ini sejalan dengan konsep segala bentuk pemanfaatan bumi dan air, serta hasil yang didapat (kekayaan alam), harus secara nyata meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

Metode Penulisan yang digunakan dalam tulisan ini adalah penelitian hukum normatif. Dari tulisan ini disimpulkan bahwa pemerintah dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum mengeluarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja serta aturan pelaksanaannya yang tuangkan dalam Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum.

Kata kunci: *Kepentingan Umum, Pengadaan, Tanah, Prosedur*

PENDAHULUAN

Konsep dasar hak menguasai tanah oleh Negara Indonesia termuat dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi “*Bumi dan Air kekayaan Alam yang terndung di dalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat*”. Bertolak dari Ketentuan yang tercantum dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, tertuang suatu makna atau tujuan yang dikehendaki dari adanya Pemerintahan Negara Indonesia, yaitu meliputi melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Pemenuhan tujuan sebagaimana dikemukakan di atas, memberikan konsekuensi adanya usaha yang harus dilakukan oleh Pemerintahan Indonesia untuk mewujudkannya. Usaha tersebut salah satunya dapat dilihat dari adanya pengaturan ketentuan hubungan antara negara dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah hubungan penguasaan, dalam artian bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat.

Ketentuan ini mengindikasikan pelaksanaan penguasaan negara atas bumi dan air dan kekayaan alam yang ada di Negara Indonesia ini diarahkan kepada usaha terciptanya manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Oleh karenanya pengelolaan dan pemanfaatan terhadap bumi, air, dan kekayaan alam ini harus dilakukan secara efektif, rasional dan terpadu merupakan dasar konsep pembangunan

berkelanjutan yang telah ditentukan oleh Negara Indonesia. Keterkaitan hak menguasai oleh negara dengan peruntukan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sesungguhnya akan menimbulkan kewajiban kepada negara:¹

1. Segala bentuk pemanfaatan (bumi dan air), serta hasil yang didapat (kekayaan alam), harus secara nyata meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.
2. Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat yang terdapat di dalam atau di atas bumi dan air dan berbagai kekayaan alam tertentu yang dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung oleh rakyat.
3. Mencegah segala tindakan dari pihak manapun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan, atau kehilangan haknya atas kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Y. Wartaya Winangun, menyatakan bahwa fungsi dan peran tanah dalam berbagai sector kehidupan manusia memiliki tiga aspek yang sangat strategis, yaitu aspek ekonomi, politik, dan hukum, dan aspek sosial.² Aspek-aspek tersebut merupakan isu sentral yang paling terkait sebagai satu kesatuan yang terintegrasi dalam pengambilan proses kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan oleh Pemerintah.³

¹ Bagir Manan, *Beberapa Catatan atas Rancangan Undang-Undang tentang Minyak dan Gas Bumi*, Makalah Diskusi Panel RUU Minyak dan Gas Bumi, Kajian Sosio Budaya, Ekonomi, Lingkungan dan Hukum Pertambangan dan Gas Bumi di Indonesia Menghadapi Era Globalisasi, Fakultas Hukum UNPAD, Maret 1999. hlm.1.

² Y. Wartaya Winangun, SJ, *Tanah Sumber Nilai Hidup*, Kanisius, Yogyakarta, 2004, hlm. 21

³ Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Alumni, 2004, hlm. 1

Lebih lanjut berkaitan dengan praktik pertanahan tersebut, diketahui bahwa sebagai wujud yang bersentuhan dengan kebutuhan dan kepentingan masyarakat dan pemerintah, pemanfaatan tanah kerap menimbulkan persoalan-persoalan berkaitan dengan peruntukannya sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan pemerintah tersebut. Artinya, disatu sisi masyarakat sangat membutuhkan tanah tersebut dalam rangka pelaksanaan aktivitas kegiatan hidup dan keberlanjutan hidupnya, namun demikian di sisi lainnya, Pemerintah juga memerlukan tanah tersebut dalam rangka pelaksanaan pembangunan yang telah direncanakannya sebagai wujud pelayanan publik. Kondisi yang demikian ini tidak jarang menjadi konflik kepentingan mana yang akan diutamakan.⁴

Mengacu pada ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dinyatakan secara tegas bahwa:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁵

Ketentuan yang demikian ini jelas menghendaki adanya fungsi

yang melekat terhadap semua hak atas tanah di Negara Indonesia dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Namun demikian, perlu untuk ditentukan secara tegas, walaupun pembangunan untuk kepentingan umum tersebut wajib diikuti dalam praktik peruntukan terhadap tanah, maka adanya aturan hukum yang tegas mengatur adanya model yang tepat untuk menentukan pemanfaatan tanah untuk pembangunan kepentingan umum tersebut, hal ini wajib untuk dilakukan dalam rangka memenuhi nilai kemanfaatan, keadilan, dan kepastian hukum yang dikehendaki dalam suatu tujuan hukum, sehingga pada akhirnya empat bentuk keseimbangan dalam rangka pelaksanaan hukum sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya dapat terwujud.⁶

Berdasarkan uraian latar belakang di atas penulis ingin mengadakan penelitian dan tertarik mengangkat permasalahan tersebut ke dalam suatu karya ilmiah berbentuk tesis dengan judul: **“PROSEDUR PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM.(BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NO 19 TAHUN 2021)”**.

METODE PENULISAN

Penelitian hukum normatif (*normative law research*) menggunakan studi kasus normatif berupa produk hukum, misalnya mengkaji undang-undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat

⁴ Lihat Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan umum : Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 75

⁵ Pasal 2 Ayat (2) Undang-undang Pokok Dasar Agraria.

⁶ Lihat Herawan S, *Politik Hukum Agraria : Kajian atas Landreform dalam rangka Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2006, hlm. 264-265

E-ISSN (2654-9026)

P-ISSN (1693-9891)

dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Asas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang, dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah menurut Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Istilah pengadaan tanah sebenarnya merupakan perubahan dari istilah pencabutan hak atas tanah dan pembebasan tanah sebagaimana digunakan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Istilah pengadaan tanah ini digunakan dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993. Dan untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak –hak atas tanah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Pemerintah mengeluarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Kemudian pada tanggal 14 Januari 2012 Pemerintah Mengsahkan Undang-undang Nomor: 02 Tahun 2012 tentang Pengadaan

Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 Angka (6) Undang-undang Nomor : 02 Tahun 2012, dimana istilah Kepentingan Umum adalah Kepentingan Bangsa, Negara, dan Masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.⁷

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor : 02 Tahun 2012, dikemukakan bahwa Pengadaan tanah untuk kepentingan Umum berdasarkan asas-asas sebagai berikut :

- a. Kemanusiaan
- b. Keadilan
- c. Kemanfaatan
- d. Kepastian
- e. Keterbukaan
- f. Kesepakatan
- g. Keikutsertaan
- h. Kesejahteraan
- i. kelanjutan dan keselarasan.⁸

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh pemerintah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Sedangkan pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dilaksanakan dengan beberapa cara⁹, antara lain :

- 1) Jual-beli;
- 2) Tukar-menukar;
- 3) Cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas

⁷ Undang-undang nomor 2 Tahun 2012

⁸ Ibid

⁹ Ibid, Pasal 2 ayat (3)

E-ISSN (2654-9026)

P-ISSN (1693-9891)

tanah¹⁰. Prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 9 Ayat (2) Undang-undang Nomor : 02 Tahun 2012 adalah bahwa dalam pengadaan tanah dilakukan melalui musyawarah dan dengan memberikan ganti kerugi yang layak dan adil.

Dengan demikian, jelaslah bahwa maksud utama dari pengaturan tentang pengadaan tanah ditujukan untuk menunjang pembangunan yang berorientasi pada kepentingan umum. Kepentingan umum itu boleh bersifat sosial, umum, biasa atau kolektif, dan kepentingan umum itu bisa berwujud keperluan, kepentingan, *interest*, fungsi, dan kegunaannya¹¹.

Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak-pihak yang berhak.

Maka dituangkan Dalam Pasal 2 PP No. 19 Tahun 2021, pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum digunakan untuk pembangunan adalah sebagai berikut:

- 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 dan/atau 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 dan/atau 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;

¹⁰ *Ibid*, Pasal 3

¹¹ Parlindungan, *op.cit.*, hlm. 13

B. Tahapan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan umum

Dalam ketentuan Pasal 3 PP No. 19 Tahun 2021, Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan-tahapan sebagai berikut;

- a. Perencanaan;
- b. Persiapan;
- c. Pelaksanaan; dan
- d. Penyerahan hasil.

1. Dasar Perencanaan

Selanjutnya dalam Pasal 15 UU Nomor: 02 Tahun Pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut wajib diselenggarakan oleh pemerintah dan bekerjasama dengan instansi-yang bersangkutan yang disusun dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah :

- a. Setiap Instansi yang Memerlukan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum membuat rencana Pengadaan Tanah yang didasarkan pada rencana tata ruang; dan prioritas pembangunan.
- b. Rencana Pengadaan Tanah disusun oleh Instansi yang memerlukan Tanah engan melibatkan kementerian/lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan instansi teknis terkait.
- c. Dalam perencanaan Pengadaan Tanah Instansi yang Memerlukan Tanah dapat menunjuk lembaga profesional terkait dan/atau ahli.

Sedangkan dokumen dalam Perencanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum sds/ls/SH mempunyai manfaat sebagai berikut :

- a. Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana, disusun dalam

bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah

- b. Maksud dan tujuan rencana pembangunan menguraikan maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk Kepentingan Umum.
 - c. Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah disusun berdasarkan studi kelayakan.
 - d. Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah ditetapkan oleh pimpinan Instansi yang memerlukan tanah atau pejabat yang ditunjuk.
 - e. Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah oleh Instansi yang memerlukan tanah diajukan kepada gubernur/bupati/wali kota.
 - f. Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun sejak ditetapkan oleh pimpinan Instansi yang memerlukan tanah.
 - g. Dalam hal dokumen perencanaan Pengadaan Tanah lebih dari 2 (dua) tahun sebagaimana, Instansi yang memerlukan tanah perlu melakukan pembaruan dokumen.
- ### 2. Persiapan Pengadaan Tanah
- a. Gubernur selaku Kepala Daerah melaksanakan tahapan kegiatan persiapan Pengadaan Tanah setelah menerima dokumen perencanaan Pengadaan Tanah.
 - b. Setelah menerima dokumen pengadaan tanah, gubernur membentuk Tim Persiapan perencanaan Pengadaan Tanah.
 - c. Tim Persiapan sebagaimana beranggotakan bupati/wali kota, perangkat daerah provinsi terkait, Instansi yang Memerlukan Tanah, instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan dan apabila dianggap perlu dapat melibatkan instansi terkait lainnya.
 - d. Untuk kelancaran pelaksanaan

tugas Tim Persiapan, gubernur membentuk sekretariat persiapan Pengadaan Tanah yang berkedudukan di sekretariat daerah provinsi.

Sedangkan tugas dan tanggung jawab Tim Persiapan Pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut:

- a. melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
- c. melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan;
- d. menyiapkan penetapan lokasi pembangunan;
- e. mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan
- f. melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang ditugaskan oleh gubernur.

Manfaat Tim Konsultasi Publik dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut:

- a. Konsultasi Publik rencana pembangunan, dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang.
- b. Konsultasi Publik dilakukan dengan melibatkan Pihak yang Berhak, Pengelola Barang, Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak.
- c. Tim Persiapan melaksanakan Konsultasi Publik rencana di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kantor kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan, atau dapat di tempat yang disepakati oleh Tim Persiapan dengan Pihak yang

Berhak, Pengelola Barang, Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak.

- d. Dalam hal pelaksanaan Konsultasi Publik masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, maka Instansi yang Memerlukan Tanah melaporkan keberatan kepada gubernur melalui Tim Persiapan.
- e. Gubernur membentuk Tim Kajian untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan.

Tim Kajian yang dibentuk oleh Gubernur yang susunan keanggotaannya Susunan keanggotaan terdiri atas:

- a. sekretaris daerah provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota;
- b. kepala Kantor Wilayah sebagai sekretaris merangkap anggota;
- c. instansi yang menangani urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota;
- d. kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota;
- e. bupati/wali kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota; dan akademisi sebagai anggota.

Sedangkan dimana tugas yang harus dilaksanakan oleh Tim Kajian yang telah dibentuk gubernur tersebut adalah sebagai berikut:

- a. menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan;
- b. melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan
- c. membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.

Maka berdasarkan hasil Rekomendasi dari Tim Kajian yang disampaikan kepada Gubernur, tersebut langkah yang akan diambil oleh Gubernur adalah sebagai berikut :

- a. Gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas lokasi rencana pembangunan.
- b. Dalam hal Gubernur memutuskan menerimakeberatan, maka Instansi yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain.

Lalu diadakan Penetapan Lokasi Pembangunan dengan langkah sebagai berikut:

- a. Permohonan Penetapan Lokasi pembangunan dari Instansi yang Memerlukan Tanah diajukan kepada gubernur berdasarkan berita acara kesepakatan lokasi pembangunan
- b. Penetapan Lokasi pembangunan diterbitkan oleh gubernur
- c. Dalam Gubernur tidak menerbitkan Penetapan Lokasi pembangunan Pengadaan Tanah untuk tujuan pembangunan Proyek Strategis Nasional, mendesak dan/atau pembangunan yang tidak dapat dipindahkan lokasinya, Instansi yang Memerlukan Tanah dapat mengajukan permohonan Penetapan Lokasi kepada Menteri.
- d. Penetapan Lokasi pembangunan diterbitkan oleh Menteri berdasarkan pengajuan permohonan dari Instansi yang Memerlukan Tanah.

3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

- a. Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Menteri.
- b. Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dilaksanakan oleh kepala Kantor Wilayah selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- c. Dalam rangka melaksanakan Pengadaan Tanah, kepala

Kantor Wilayah membentuk pelaksana Pengadaan Tanah dimana Susunan keanggotaan pelaksana Pengadaan Tanah adalah sbb:

- 1) Pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Wilayah;
- 2) Kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
- 3) Pejabat perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan;
- 4) Camat setempat pada lokasi Pengadaan Tanah; dan
- 5) Lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi Pengadaan Tanah.

3.1. Penetapan Penilai ganti Kerugian

Ganti rugi adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah tersebut¹².

Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. tanah;
- b. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

3.2 Musyawarah dalam Penetapan Bentuk Ganti kerugian

- a. Musyawarah dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian

¹²

Parlindungan, *op.cit.*, hlm.55

- b. Dalam musyawarah pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Penilai.
- c. Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah Pihak yang Berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian.
- d. Musyawarah) dipimpin oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- e. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat .
- f. Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian .
- g. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung.
- h. Mahkamah Agung wajib akan memberikan keputusan

3.3 Jenis Ganti Kerugian

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

3.4 Penitipan Ganti Kerugian

- a. Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan penitipan Ganti Kerugian kepada ketua Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- b. Penitipan Ganti Kerugian diserahkan kepada Pengadilan

Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum setelah dilakukan penetapan persetujuan penitipan Oleh Pengadilan Negeri.

3.5 Permohonan penitipan Ganti Kerugian

- a. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri;
- b. Pihak yang Berhak menolak besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap;
- c. Pihak yang Berhak tidak diketahui dan/atau Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya;

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum, Ganti Kerugian dapat diambil oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

3.6 Pelepasan Objek Pengadaan Tanah

- a. Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada Negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat atau pejabat yang ditunjuk oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- b. Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah

4. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang Memerlukan Tanah disertai data Pengadaan Tanah setelah sejak

Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah.

- a. Penyerahan hasil Pengadaan Tanah berupa bidang tanah dan dokumen Pengadaan Tanah dengan penandatanganan berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah.
- b. Penyerahan hasil Pengadaan Tanah dapat dilakukan secara bertahap dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah untuk pensertipikatan.
- c. Tugas dan tanggung jawab pelaksana Pengadaan Tanah berakhir dengan telah ditandatanganinya berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah secara keseluruhan
- d. Pensertipikatan wajib dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah setelah penyerahan hasil Pengadaan Tanah.

5. Pengadaan Tanah Untuk Proyek Strategis Nasional

Diatur dalam PerPres No. 66/2020 adalah sebagai berikut :

- a. Pengadaan Tanah untuk Proyek Strategis Nasional, pelaksanaannya diprioritaskan dengan tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- b. Dalam hal Proyek Strategis Nasional belum dimuat dalam rencana tata ruang, Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang diberikan dalam bentuk rekomendasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang oleh Menteri.
- c. Tata cara pemberian rekomendasi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang penataan ruang.

- d. Dalam rangka kemudahan Proyek Strategis Nasional, fasilitasi penyelesaian Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Pemerintah Pusat.

KESIMPULAN

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak-pihak yang berhak. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh pemerintah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Maka Pemerintah mengatur dalam menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa' dan hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Ketentuan yang demikian ini jelas menghendaki adanya fungsi yang melekat terhadap semua hak atas tanah di Negara Indonesia. Oleh karena itu adanya hak menguasai dari negara akan memberikan konsekuensi bahwa adanya kewenangan dari Negara untuk menentukan pemanfaatan tanah tersebut, yang diarahkan dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Maka Pemerintah Mengelurkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja serta aturan pelaksanaannya yang tuangkan dalam Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan

E-ISSN (2654-9026)

P-ISSN (1693-9891)

Pengadaan Tanah Untuk
Pembangunan Kepentingan Umum.

*Pembangunan Untuk Kepentingan
Umum.*

*Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020
tentang Cipta Kerja*

*Peraturan Pemerintah Nomor : 19 Tahun
2021, tentang Pengadaan Tanah
bagi Pelaksanaan Pembangunan
untuk Kepentingan Umum*

*Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun
1993 tentang Pengadaan Tanah
bagi Pelaksanaan Pembangunan
untuk Kepentingan Umum*

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip
Kepentingan umum: Dalam
Pengadaan Tanah untuk
Pembangunan*, Sinar Grafika,
Jakarta, 2008

A.P. Parlindungan, *Komentar atas
Undang-Undang Pokok Agraria*.
Mandar Maju. Bandung. 1993

_____, *Pencabutan dan Pembebasan
Hak Atas Tanah : Suatu studi
Perbandingan*, Bandung, Mandar
Maju, 1993

Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia
Himpunan Peraturan-Peraturan
Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta,
1991

Indroharto, *Beberapa Pasal dari Undang-
Undang Peradilan Tata Usaha
Negara- Pejabat Sebagai Calon
Tergugat Dalam Peradilan TUN*,
Buku kesatu, CV. Sri Rahayu,
Jakarta, 1989

Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah
oleh Negara : Paradigma Baru
untuk Reformasi Agraria*, Citra
Media, Jakarta, 2007

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika,
Jakarta, 2009

Y. Wartaya Winangun, SJ, *Tanah Sumber
Nilai Hidup*, Kanisius, Yogyakarta,
2004

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
tentang *Peraturan Dasar Pokok-
pokok Agraria*

Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2012.
tentang *Pengadaan Tanah bagi*