

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting, yang dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa untuk kelangsungan hidup umat manusia. Tanah juga merupakan kekayaan nasional yang dibutuhkan oleh manusia baik secara individual, maupun oleh Badan Usaha/Swasta serta Pemerintah dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional.

Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat. Kegiatan pembangunan kepentingan umum seperti gedung-gedung sekolah, rumah sakit, pasar, stasiun kereta api, tempat-tempat ibadah, jembatan, bandara, jalan tol serta pembangunan lainnya memerlukan tanah sebagai sarana utamanya. Hal ini juga tidak terlepas dari jumlah penduduk yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidup tumbuh begitu pesatnya, sedangkan luas tanah tidak berubah (tetap).

Persoalan yang kemudian muncul adalah persoalan bagaimana pengambilan tanah kepunyaan penduduk/masyarakat untuk keperluan proyek pembangunan. Hal ini memang menyangkut persoalan yang paling kontroversial mengenai masalah pertanahan. Pada satu pihak tuntutan pembangunan akan tanah sudah sedemikian mendesak sedangkan pada lain pihak sebagian besar warga masyarakat juga memerlukan tanah

tersebut sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencahariannya. Bilamana tanah tersebut diambil begitu saja dan dipergunakan untuk keperluan pembangunan maka jelas kita harus mengorbankan hak asasi warga masyarakat yang seharusnya jangan sampai terjadi dalam negara yang menganut prinsip "*Rule of Law*" akan tetapi bilamana hal ini dibiarkan saja maka usaha-usaha pembangunan akan macet.¹

Berkenaan dengan pengambilan tanah-tanah penduduk yang akan dipakai untuk keperluan pembangunan kepentingan umum menurut ketentuan hukum yang berlaku dilakukan dengan cara Pembebasan/ Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah merupakan suatu keharusan untuk menunjang terwujudnya sarana umum dan apabila ternyata pemerintah sendiri tidak mempunyai tanah untuk itu, maka satu-satunya jalan adalah dengan pengadaaan tanah dari tanah yang dihaki atau dimiliki oleh masyarakat baik secara individu maupun kelembagaan.² Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia, dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.³

Peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum beserta kewenangan dalam pelaksanaannya, merupakan bagian/bidang ranah

¹ Abdurrahman, ***Masalah Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia***, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1991, h. 9

² Mudakhir Iskandar Syah, ***Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum***, Jakarta, Jala Permata, 2007, h. 5

³ IWisnuntoyo, ***Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan***, Yogyakarta, 2007, h.

hukum publik (hukum agraria), khususnya masuk dalam Hukum Tanah Nasional yang diatur dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau sering disebut dengan UUPA.⁴ Dalam Pasal 18 UUPA disebutkan bahwa Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang. Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak.⁵ Dalam pelaksanaan pengadaan tanah, pencabutan hak digunakan apabila dalam kondisi sangat darurat atau dalam keadaan memaksa⁶, yaitu apabila musyawarah tidak menemukan kesepakatan bersama dan lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan sehingga dilakukan pencabutan hak.⁷ Atau dengan kata lain pencabutan hak baru dapat ditempuh jika semua upaya musyawarah gagal dan merupakan upaya terakhir yang dimungkinkan oleh hukum.⁸

Peraturan perundangan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah lama diberlakukan, dan hingga saat ini yaitu dimulai dari Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah bagi

⁴ Sudjito dkk, *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendaaygunaan Tanah serta Kepastian Hukum di Bidang Investasi*, 2012, h. 42

⁵ Penjelasan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria

⁶ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004, h. 6

⁷ Mudakhir Iskandar Syah, *Op.cit*: h. 7

⁸ Maria, S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi, 2007, h. 113

Pembangunan Untuk kepentingan Umum Nomor 2 tahun 2012 yang disahkan pada tanggal 14 Januari 2012, UU Cipta Kerja No. 11 tahun 2020 BAB VIII Bagian Kedua tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Dalam kegiatan pengadaan tanah, ada beberapa tahapan yang harus dilakukan yaitu penetapan lokasi pembangunan, pembentukan panitia pengadaan tanah, penyuluhan, identifikasi dan inventarisasi, pengumuman hasil identifikasi dan inventarisasi, pembentukan lembaga/tim penilai tanah, musyawarah, pembayaran ganti rugi dan penitipan ganti rugi, serta pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Badan Pertanahan Nasional atau BPN Kota Langsa, pada hari Kamis tanggal 8 April 2021 telah menggelar musyawarah dengan pemilik tanah yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Binjai-Kota Langsa. Rapat dipimpin Kepala BPN Kota Langsa yang juga Ketua Tim Panitia Pengadaan Tanah (P2T), Erwis, A.Ptnh, dan berlangsung di aula Hotel Harmoni Langsa.

Kepala BPN Kota Langsa meminta kepada semua pemilik tanah, rumah, maupun kebun yang terkena proyek jalan tol itu agar bersabar dan mengikuti proses, seperti identifikasi dan inventarisasi oleh Satgas A dan Satgas B. Kedua proses itu telah selesai dilakukan dan telah diumumkan, yaitu wilayah yang terkena lokasi pembangunan Jalan Tol Binjai-Langsa, yakni Gampong Pondok Kelapa, Kecamatan Langsa Baro. Lalu, Gampong Gedubang Aceh, Kecamatan Langsa Baro, serta Gampong Pondok Kemuning dan Gampong Suka Jadi Kebon Ireng, Kecamatan Langsa Lama. "Dari hasil pendataan Satgas terdapat 134 bidang tanah, 84 bidang di trase Jalan Tol, sementara 45 bidang di luar trase Jalan Tol atau tanah sisa.

Dari latar belakang masalah diatas penulis tertarik untuk membahas skripsi dengan judul : **“Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera (Ruas Binjai – Langsa) Untuk Kepentingan Umum (Penelitian Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara)”**.

B. Perumusan Masalah

Adapun Permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum?
2. Bagaimana pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah jalan tol Binjai – Langsa bagi warga yang memiliki hak atas tanah?

3. Bagaimana kewenangan Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara dalam pengadaan tanah jalan tol Binjai – Langsa?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian yang menjadi acuan dalam penelitian ini pada dasarnya menyangkut dua hal pokok, yakni:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah jalan tol Binjai – Langsa bagi warga yang memiliki hak atas tanah.
3. Untuk mengetahui kewenangan Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara dalam pengadaan tanah jalan tol Binjai – Langsa.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian ini diharapkan dapat memberi kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara Teoritis hasil penelitian ini akan memberikan sumbang saran dalam khasanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya di bidang hukum pertanahan.
2. Secara Praktis hasil penelitian ini akan memberikan sumbang saran dalam khasanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya tentang pelaksanaan pengadaan tanah.

E. Definisi Operasional

Pentingnya defenisi operasional adalah untuk menghindari pengertian atau penafsiran yang berbeda dari istilah yang dipakai. Oleh karena itu, dalam penulisan ini dirangkaikan sebagai berikut :

1. Tinjauan Yuridis

berasal dari kata “tinjauan” dan “yuridis”. Tinjauan berasal dari kata tinjau yang artinya mempelajari dengan cermat. Kata tinjau mendapat akhiran “-an” menjadi tinjauan yang artinya perbuatan meninjau. Pengertian kata tinjauan dapat dapat diartikan sebagai kegiatan pengumpulan data, pengolahan, dan analisa sebagai sistematis. Sedangkan yuridis diartikan sebagai menurut hukum atau yang ditetapkan oleh undang-undang.⁹

2. Pelaksanaan menurut Mazmanian dan Sebatier “Pelaksanaan adalah pelaksanaan keputusan kebijakan dasar, biasanya dalam bentuk undang-undang, namun dapat pula berbentuk perintah atau keputusan badan eksekutif yang penting ataupun keputusan peradilan”.¹⁰

3. Pengadaan merupakan proses kegiatan untuk pemenuhan atau penyediaan kebutuhan dan pasokan barang atau jasa di bawah kontrak atau pembelian langsung untuk memenuhi kebutuhan bisnis. Pengadaan dapat mempengaruhi keseluruhan proses arus barang karena merupakan bagian penting dalam proses tersebut.¹¹

4. Tanah menurut Dokuchaev dalam Fauizek dkk, adalah

lapisan permukaan bumi yang berasal dari material induk yang telah mengalami proses lanjut, karena perubahan alami di bawah pengaruh air, udara, dan macam-macam organisme baik yang

⁹ http://repository.dharmawangsa.ac.id/372/8/BAB%20II_15110024.pdf. Diakses pada 05 Oktober 2022 Pukul 20.00 WIB.

¹⁰ Mazmanian, Daniel H, dan Paul A. Sabatier.. *Implementation and Public Policy*. New York: Harper Collins. 1983, h. 68

¹¹ <https://id.wikipedia.org/wiki/Pengadaan> Diakses pada 05 Oktober 2022 Pukul 20.00 WIB.

masih hidup maupun yang telah mati. Tingkat perubahan terlihat pada komposisi, struktur dan warna hasil pelapukan.¹²

5. Pembangunan adalah

suatu upaya perubahan yang berlandaskan pada suatu pilihan pandangan tertentu yang tidak bebas dari pengalaman (sejarah), realitas keadaan yang sedang dihadapi, serta kepentingan pihak-pihak yang membuat keputusan pembangunan. Pembangunan memiliki makna yang ganda. Yang pertama adalah pembangunan yang lebih berorientasi pada pertumbuhan ekonomi yang difokuskan pada masalah kuantitatif dari produksi dan penggunaan sumber daya. Kedua adalah pembangunan yang lebih berorientasi pada perubahan dan pendistribusian barang – barang dan peningkatan hubungan sosial. Makna yang kedua lebih berorientasi pada pembangunan sosial yang terfokus pada pendistribusian perubahan dalam struktur dari masyarakat yang diukur dari berkurangnya diskriminasi dan eksploitasi serta meningkatnya kesempatan yang sama dan distribusi yang seimbang dari keuntungan pembangunan pada keseluruhan komponen masyarakat¹³

6. Jalan menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 adalah

prasarana transportasi darat yang meliputi seluruh bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di atas permukaan air serta di bawah permukaan tanah dan atau air, kecuali jalan kereta api, jalan lori dan jalan kabel.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

¹² Fauizek, Michelle & Suhendra. Andryan. *Efek Dari Dynamic Compaction (Dc) Terhadap Peningkatan Kuat Geser Tanah*. Jurnal Mitra Teknik Sipil. Jakarta: Universitas Tarumanegara. 2018.

¹³ Sudharto P. Hadi. *Manusia dan Lingkungan*. Semarang: Universitas Diponegoro, 2000, h. 5.

A. Pengadaan Tanah

1. Pengertian Pengadaan Tanah

Menurut Sumardjono, ada beberapa pendapat mengenai pengertian pengadaan tanah, antara lain: “pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum”.¹⁴ Sedangkan menurut Salindeho: “pengadaan tanah dimaksudkan untuk menyediakan atau mengadakan tanah untuk kepentingan atau keperluan pemerintah, dalam rangka pembangunan proyek atau pembangunan sesuatu sesuai program pemerintah yang telah ditetapkan”.¹⁵

Selain menurut para ahli tersebut terdapat berbagai macam pengertian pengadaan tanah yang diatur dalam perundang-undangan. Istilah pengadaan tanah dipergunakan pertama kali didalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum didalam ketentuan pasal 1 ayat (1) pengadaan tanah didefinisikan sebagai berikut: “pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut”.¹⁶ Pengertian pengadaan tanah ini dikritisi oleh publik karena telah mencampuradukkan konsep pengadaan tanah dengan pencabutan

¹⁴ Maria, Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: PT. Kompas, 2009, [

¹⁵ John Salindeho, *Masalah Tanah dan Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993, h. 31.

¹⁶ Keputusan Presiden Nomor 5: [] Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1)

hak. Kemudian diubah didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam ketentuan umum Pasal 1 ayat (2) yaitu: “pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.¹⁷

Pengadaan Tanah secara umum terdapat 2 (dua) jenis pengadaan tanah, yakni. Pertama pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial. Diluar itu, pengadaan tanah dilakukan dengan cara jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati. Dengan demikian, berarti pihak swasta tidak dapat memanfaatkan Keputusan Presiden (Kepres) ini¹⁸.

Pengadaan tanah Secara normatif itu berhubungan dengan kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan maupun yang menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sehubungan dengan itu pengadaan tanah selalu menyangkut dua sisi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu kepentingan masyarakat/kepentingan umum dan kepentingan pemerintah.

2. Dasar Hukum Pengadaan Tanah

¹⁷ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang ***Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum***

¹⁸ Maria, Sumardjono, ***Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya***, h. 74.

Permasalahan dalam bidang hukum pertanahan yang tidak pernah selesai dari waktu ke waktu adalah permasalahan pengambilan tanah kepunyaan masyarakat atau penduduk bagi pelaksanaan pembangunan proyek pemerintah untuk kepentingan umum.

Permasalahan pengadaan tanah, pembebasan tanah, pengambilan tanah, pencabutan hak atas tanah, atau dengan nama apapun selalu melibatkan dua kepentingan yang harus ditempatkan secara seimbang. Kedua kepentingan itu ialah kepentingan pihak pemerintah dan kepentingan warga masyarakat/ rakyat pemilik tanah atau pemegang hak tanah.

Berikut ini dibahas mengenai dasar hukum pengadaan tanah di Indonesia, setelah kemerdekaan :

a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dalam Pasal 12 ayat 2 memberikan pengertian lebih lanjut tentang arti hak menguasai oleh negara, yaitu memberikan kuasa kepada negara sebagai berikut :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara manusia dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Berdasarkan Pasal 2 dan juga berdasarkan Penjelasan Umum Angka I Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA)

itu membersihkan kekuasaan yang sangat besar dan kehendak yang amat luas kepada negara untuk mengatur alokasi sumber-sumber agraria. Keberadaan hak-hak individu maupun hak kolektif (ulayat) bergantung kepada politik hukum dan kepentingan negara. Sebagai konsekuensi dari pada hak menguasai negara yang bertujuan untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, maka negara mempunyai hak untuk membatalkan atau mengabil hak-hak atas tanah yang layak dan dan menurut ketentuan yang diatur dalam undang-undang¹⁹.

Selanjutnya ketentuan Pasal 18 UUPA menyebutkan, “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti rugi yang layak menurut cara yang diatur oleh undang-undang”. Oleh itu pencabutan hak atas tanah itu dimungkinkan selagi memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan yaitu : harus ada ganti rugi yang layak atau menggantikan dengan tanah yang sesuai ditinjau dari aspek nilai, manfaat, dan kemampuan tanah pengganti²⁰ yakni tanah yang dicabut untuk kepentingan umum, dan berdasarkan ketentuan perundang-undangan.

b. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUPA yang menyatakan bahwa

¹⁹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia Publishing, 2007, h. 39

²⁰ Muhadar, Rasnaningsih. *Viktisasi Kejahatan Di Bidang Pertanian*, Yogyakarta. Laksbang PRESSindo. 2006. h. 61.

pencabutan hak atas tanah akan diatur dalam sebuah undang-undang, maka kemudian dikeluarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya. Undang-undang ini merupakan induk dari semua peraturan yang mengatur tentang pencabutan atau pengambilan hak atas tanah yang berlaku sehingga sekarang.

Dalam Pasal 1 UU Nomor 20 Tahun 1961 ini menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa, negara, serta kepentingan bersama rakyat, dan kepentingan pembangunan setelah mendengar keputusan Menteri Agraria, Menteri Kehakiman, dan Menteri yang berkaitan presiden dalam keadaan yang memaksa dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

Apabila dibandingkan ketentuan Pasal 18 UUPA dengan ketentuan yang tercantum di dalam Pasal 1 UU Nomor 20 Tahun 1961 bahwa maksud peruntukan pencabutan hak-hak atas tanah selain untuk kepentingan umum, termasuk juga kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat terdapat penambahan klausula untuk kepentingan pembangunan. Penambahan klausula tersebut tidak mempunyai ukuran yang jelas terhadap apa yang dimaksudkan dengan kepentingan pembangunan tersebut. Hanya didalam penjelasannya dikemukakan adanya pembangunan perumahan rakyat dan selebihnya dalam rangka pembangunan nasional, semesta berencana.

Dalam Pasal 11 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 ini terdapat ketentuan yang menyatakan bahwa apabila telah terjadi pencabutan hak atas tanah, tetapi kemudian ternyata tanah dan/atau benda yang berkenaan tidak dipergunakan sesuai dengan rencana kegunaannya dilakukan pencabutan hak tersebut, maka orang-orang yang berhak atau pemilik diberikan prioritas untuk mendapatkan kembali tanah atau benda tersebut.

c. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 ini merupakan peraturan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 8 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya.²¹

Dalam memori penjelasan umum peraturan pemerintah ini ditegaskan disamping sebagai peraturan pelaksanaan Pasal 8 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 juga dimaksudkan sebagai langkah untuk memberikan jaminan kepada para pemegang hak atas tanah. Di samping itu, dengan dilakukannya pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atas tanah itu, bekas pemilik tanah tidak mengalami kemunduran baik di bidang sosial atau, ekonominya. Untuk itulah para pemegang hak atas tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti

²¹ Umar Said Sugiharjo, dkk, *Hukum Pengadaan Tanah (Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Malang. 2014. h. 31

kerugian, atau ganti rugi dirasakan tidak layak, diberikan kesempatan untuk mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi (Pasal 18 ayat 1 UU Nomor 20 Tahun 1961).

d. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973

Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 ini mengatur tentang Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Bendabenda yang ada di Atasnya adalah sebagai aturan pelaksanaan dari UU Nomor 20 Tahun 1961.

Di dalam konsideran Intrusksi Presiden ini disebutkan dua hal, yaitu : Pertama, pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya supaya hanya dilaksanakan benar-benar untuk kepentingan umum dan dilakukan dengan hati-hati serta dengan cara-cara yang adil dan bijaksana, segala sesuatunya sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Kedua, dalam melaksanakan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya supaya menggunakan pedoman-pedoman sebagaimana tercantum dalam lampiran intruksi presiden ini.

Didalam Pasal 1 ayat 1 Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 disebutkan empat kategori kegiatan dalam rangka pembangunan yang mempunyai sifat untuk kepentingan umum, yaitu kepentingan umum yang menyangkut :

- a. Kepentingan Bangsa dan Negara, dan/atau
- b. Kepentingan masyarakat luas, dan/atau

- c. Kepentingan rakyat banyak/bersama, dan/atau
- d. Kepentingan pembangunan.

Adapun bentuk-bentuk kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 1 diuraikan dalam Pasal 1 Ayat 2 Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 meliputi bidang-bidang :

- a. Pertanahan
- b. Pekerjaan Umum
- c. Perlengkapan Umum
- d. Jasa Umum
- e. Keagamaan
- f. Ilmu Pengetahuan dan Seni Budaya
- g. Kesehatan
- h. Olahraga
- i. Keselamatan Umum Terhadap Bencana Alam
- j. Kesejahteraan Sosial
- k. Makan/Kuburan
- l. Pariwisata dan Rekreasi
- m. Usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kesejahteraan umum.

Meskipun telah disebutkan secara jelas 13 macam kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum, tetapi Presiden dapat menentukan bentuk-bentuk kegiatan pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum lainnya diluar ketiga belas hal di atas (Pasal 1 ayat 3). Hal ini menunjukkan besarnya kekuasaan Presiden untuk melakukan pencabutan hak atas tanah yang dipunyai masyarakat dengan alasan untuk kegiatan pembangunan yang bersifat kepentingan umum.²²

- e. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975

²² *Ibid*, h. 32

Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 15 Tahun 1975 ini mengatur tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Meskipun Permendagri ini telah dicabut oleh Keputusan Presiden (Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yang mengatur tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Dalam konsideran Permendagri ini dinyatakan bahwa untuk memenuhi kebutuhan akan tanah dalam usaha-usaha pembangunan, baik yang dilakukan oleh instansi/badan Pemerintahan, maupun untuk kepentingan Swasta, khususnya untuk keperluan Pemerintahan dirasakan perlu adanya ketentuan mengenai pembebasan tanah dan sekaligus menentukan besarnya ganti kerugian atas tanah yang diperlukan secara teratur, tertib dan seragam. Guna keperluan untuk menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang dibebaskan, dibentuk Panitia Pembebasan Tanah (PPT) oleh Gubernur/Kepala Daerah untuk masing-masing Kabupaten/Kota dalam wilayah Provinsi yang bersangkutan.

Didalam mengadakan penaksiran/penetapan mengenai besarnya ganti rugi PPT harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah dan/atau benda/tanaman yang ada di atasnya berdasarkan harga umum setempat (Pasal 6 Permendagri No.15/1975).

Akan tetapi jika terjadi penolakan ganti kerugian oleh yang akan

dibebaskan tanahnya, maka panitia setelah menerima dan mempertimbangkan alasan penolakan tersebut, dapat mengambil sikap tetap pada keputusan semula atau meneruskan surat penolakan dimaksud dengan disertai pertimbangan-pertimbangan kepada Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diputuskan.²³

f. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993

Pada bulan Juni tahun 1993, Pemerintah menerbitkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Keputusan Presiden ini bermaksud untuk menampung aspirasi masyarakat karena adanya dampak negative dari Permendagri 1975²⁴.

Selain itu karena keberadaan Permendagri 1975 dianggap bertentangan dengan Pasal 2 UUPA dan Pasal 33 UUD RI 1945. Dengan berlakunya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, tidak dikenal lagi istilah “pembebasan tanah”, istilah ini telah diganti dengan “pelepasan” atau “penyerahan hak atas tanah” dan Keputusan Presiden ini juga telah mencabut berlakunya Permendagri 1975.

g. Pengadaan Tanah Menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005

Peraturan mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum seperti yang diatur dalam Keppres Nomor 55 Tahun

²³ *Ibid*

²⁴ Abdurahman H. *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1996. h. 107

1993 telah berlaku selama 12 tahun. Hal ini menunjukkan bahwa Keppres dapat berjalan dengan baik dan dapat dikatakan lebih baik dari peraturan sebelumnya (Permendagri No. 15 Tahun 1975 dan Permendagri No.2 Tahun 1976).

Sesuai dengan perkembangan masyarakat Keppres ini semakin lama dirasakan banyak kelemahannya yang akibatnya menimbulkan permasalahan sengketa pertanahan beserta nilai besarnya ganti rugi. Oleh karena itu pemerintah beranggapan perlu untuk mengeluarkan aturan baru sebagai pengganti Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yakni Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.

Faktor atau alasan diberlakukannya Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, bahwa dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-haknya yang sah atas tanah. Dan juga bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum seperti yang telah diatur dalam Keputusan Presiden 34 Nomor 55 Tahun 1993 sudah tidak sesuai sebagai landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

h. Pengadaan Tanah Menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006

Sudah bukan menjadi rahasia umum, bahwa setiap diberlakukannya suatu peraturan perundang-undangan baru, pasti ada

tanggapan dari masyarakat baik pro atau yang kontra. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat Indonesia sudah mampu berfikir kritis dalam terbuka dalam negara demokratis. Oleh karena beberapa Pasal Keppres Nomor 36 Tahun 2005 masih dianggap banyak kelemahannya oleh beberapa bagian masyarakat dari Lembaga Swadaya Masyarakat yang bergerak dibidang pertanahan, maka pada 5 Juni 2006 Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

i. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012

Pada tanggal 14 Januari 2012 pemerintah telah mengesahkan Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 yang mengatur tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dengan diundangkannya undang-undang tersebut maka pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum mempunyai landasan hukum yang kuat karena diatur dalam sebuah undang-undang.

Dalam konsideran pertimbangan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan ada tiga alasan bagi pemerintah untuk menerbitkan UU ini yakni : pertama, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila

dan UUD RI 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan. Kedua, untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil. Ketiga, oleh karena peraturan perundang-undangan dibidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan.

Perbedaan dengan peraturan pengadaan tanah sebelumnya bahwa, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 mencantumkan tujuan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yaitu menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

3. Cara Pengadaan Tanah

Tanah tidak hanya berfungsi bagi pemegang hak atas tanahnya saja tetapi juga bangsa Indonesia seluruhnya, dengan konsekuensi bahwa penggunaan hak atas sebidang tanah juga harus mempertimbangkan kepentingan masyarakat.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara dan diantara dua kepentingan tersebut haruslah

seimbang.²⁵

Dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:²⁶

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

Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, baik langsung maupun tidak langsung. Kemudian melaksanakan konsultasi publik untuk mendapat kesepakatan, untuk selanjutnya diajukan kepada Gubernur yang akan membentuk tim panitia pengadaan tanah.

Selanjutnya PP 19/2021 mengatur mengenai 4 (empat) tahapan yang harus dilakukan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Selengkapnya sebagai berikut:

No.	Tahapan	Keterangan
1	Perencanaan	Seluruh instansi yang memerlukan tanah untuk pembangunan kepentingan umum ("Instansi") wajib menyiapkan rencana pengadaan tanah yang harus berdasarkan: <ol style="list-style-type: none"> a. Rencana tata ruang; dan b. Prioritas pembangunan, yang tercantum dalam: <ol style="list-style-type: none"> 1) Rencana pembangunan jangka menengah;

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan, 2008, h. 77.

²⁶ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 *tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*

		<p>2) Rencana strategis; dan/atau 3) Rencana kerja Instansi.</p> <p>Rencana Pengadaan Tanah disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah paling sedikit memuat:</p> <ol style="list-style-type: none"> maksud dan tujuan rencana pembangunan; Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang; prioritas pembangunan nasional/daerah; letak tanah; luas tanah yang dibutuhkan; gambaran umum status tanah; perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah; perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan; perkiraan nilai tanah; rencana penganggaran; dan preferensi bentuk Ganti Kerugian.
2	Persiapan	<p>Setelah menerima dokumen perencanaan pengadaan tanah, Gubernur melaksanakan tahapan kegiatan persiapan Pengadaan Tanah dan membentuk Tim Persiapan.</p> <p>Tim Persiapan bertugas untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan; melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan; melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan; menyiapkan Penetapan Lokasi pembangunan; mengumumkan Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang ditugaskan oleh gubernur.
3	Pelaksanaan	<p>Pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan oleh kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional paling lambat dalam lima hari kerja setelah diterimanya permohonan pelaksanaan pengadaan tanah.</p> <p>Proses pelaksanaan meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> Penyiapan pelaksanaan; Inventarisasi dan identifikasi data; Penetapan penilai; Pemberian ganti kerugian; Pelepasan objek pengadaan tanah; dan Pendokumentasian data administrasi pengadaan tanah.
4	Penyerahan hasil	<p>Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah kemudian akan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada Instansi bersama dengan data pengadaan tanah paling lambat dalam 14 hari setelah pelepasan hak objek pengadaan tanah.</p>

4. Prosedur Pengadaan Tanah

a. Perencanaan Pengadaan Tanah

Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, didasarkan atas rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, rencana kinerja instansi yang bersangkutan.

Dalam pasal 15 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 dijelaskan dokumen perencanaan tanah paling sedikit memuat:²⁷

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pemabngunan Nasional dan Daerah;
- c) Letak tanah;
- d) Luas tanah yang dibutuhkan;
- e) Gambaran umum status tanah;
- f) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- g) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- h) Perkiraan nilai tanah; dan
- i) Rencana penganggaran.

b. Persiapan Pengadaan Tanah

Instansi yang akan melaksanakan pengadaan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah harus melaksanakan beberapa ketentuan yang dijelaskan dalam Pasal 16 UU No. 2 Tahun 2012, yakni:²⁸

- a) Pemeberitahuan rencana pembangunan;
- b) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan

²⁷ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang ***Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum***

²⁸ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang ***Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum***

c) Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Konsultasi publik yang dimaksud bertujuan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau ditempat yang disepakati.

c. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan. Peralihan dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

Penilaian besarnya ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk seperti yang dijelaskan dalam Pasal 36 UU No. 2 Tahun 2012, yakni:

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

Dalam proses pengadaan tanah terdapat beberapa tahapan dalam pelaksanaannya, hal ini bertujuan agar pelaksanaan pengadaan tanah dapat berjalan dengan lancar dan tidak merugikan salah satu pihak. Tahapantahapan tersebut, yakni:

- a) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan

serta pemanfaatan tanah

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan tanah meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah dan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah yang paling lama dilaksanakan 30 (tiga puluh) hari kerja. Hasil dari inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan tanah wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan dan tempat pengadaan tanah secara bertahap, parsial atau keseluruhan yang meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah objek pengadaan tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja. Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada lembaga pertanahan dengan jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi. Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh lembaga pertanahan yang menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

b) Penilaian ganti kerugian

Penilaian besar ganti kerugian dilaksanakan oleh lembaga pertanahan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Penilai wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan jika terdapat pelanggaran maka penilai dikenakan

sanksi administratif atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilaian besarnya ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang perbidang tanah meliputi:

- a. Tanah
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
- c. Bangunan
- d. Tanaman
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.

c) Musyawarah penetapan ganti kerugian

Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja seperti yang dijelaskan dalam Pasal 37 UU No. 2 Tahun 2012, untuk menentukan besarnya nilai ganti kerugian yang kemudian hasil dari musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Pihak yang keberatan dengan hasil penilaian musyawarah dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri. Apabila pihak yang keberatan masih merasa keberatan terhadap keputusan Pengadilan Negeri dapat mengajukan kasasi terhadap Mahkamah Agung.

Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan dan apabila pihak yang keberatan tidak mengajukan keberatan dalam jangka waktu yang ditentukan, maka pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian karena hukum.

d) Pemberian ganti kerugian

Pasal 41 UU No. 2 Tahun 2012 dijelaskan pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah atau hasil putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung. Pihak yang menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan. Pihak yang menolak bentuk dan besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung, ganti kerugian akan dititipkan di Pengadilan Negeri setempat di wilayah tersebut.

Penitipan ganti rugi juga berlaku untuk pihak yang berhak dalam hal pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya. Objek pengadaan tanah ganti kerugian juga akan dititipkan sebagaimana dalam Pasal 42 ayat (3),

apabila.²⁹

- a. Sedang menjadi objek perkara di pengadilan
- b. Masih dipersengketakan kepemilikannya
- c. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang
- d. Menjadi jaminan di bank

Instansi yang memerlukan tanah dapat melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah yang berupa pemberian ganti rugi kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak atau pemberian ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri. Instansi yang telah memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

B. Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

1. Kepentingan Umum

Kepentingan umum diselenggarakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pada dasarnya, prinsip dasar kepentingan umum sebagaimana didefinisikan “Kepentingan masyarakat sebagai keseluruhan yang memiliki ciri-ciri tertentu, antara lain menyangkut pengadaan serta pemeliharaan sarana publik, dan pelayanan kepada publik”. Secara teoritis sulit dipahami³⁰.

Menurut Salihendo, Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat,

²⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang ***Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum***

³⁰ Maria, Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, h.

dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologi dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.³¹

Arti kepentingan umum secara luas adalah kepentingan Negara yang termasuk didalamnya kepentingan pribadi maupun maupun kepentingan golongan, atau dengan kata lain kepentingan umum merupakan kepentingan yang menyangkut sebagian besar masyarakat. Arti kepentingan umum dilihat dari yuridis normatif yaitu UU No. 2 Tahun 2012, menjelaskan yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah Kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Kepentingan umum yang ditujukan untuk kemakmuran masyarakat merupakan bentuk fasilitas dari pemerintah dan digunakan sepenuhnya untuk kebutuhan setiap warga yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, ras, status sosial dan sebagainya.³²

Ada tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan suatu kegiatan benarbenar untuk kepentingan umum, yaitu:

- a) Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah.

Kalimat ini mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dapat di miliki oleh perorangan ataupun swasta.

³¹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Graika, 1987, h. 40.

³² Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*

Dengan kata lain swasta atau perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.

b) Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah.

Kalimat ini memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah.

c) Tidak mencari keuntungan.

Kalimat ini membatasi tentang fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan untuk mencari keuntungan sehingga terkuualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan.

2. Jenis-jenis Kepentingan Umum

Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 10 UU No. 12 Tahun 2012 menjelaskan bahwa tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), yaitu tanah yang digunakan untuk pembangunan:³³

- 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 minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;

³³ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang ***Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum***

- e. Infrastruktur minyak, gas dan panas bumi;
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. Rumah sakit pemerintah/ pemerintah daerah;
- j. Fasilitas keselamatan umum;
- k. Tempat pemakaman umum pemerintah/pemerintah daerah;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor pemerintah/ kantor daerah/ desa;
- o. Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/ pemerintah daerah;
- q. Prasarana olahraga pemerintah/pemerintah daerah; dan
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Objek Lokasi Penelitian