

Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Indonesia

Arya Rizky Utama

Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung
Gmail: Aryarizkyhp@gmail.com

Abstrak

Keberadaan tanah bagi kehidupan manusia adalah satu kesatuan utuh dan tidak dapat dipisahkan. Tanah adalah kebutuhan pokok bagi manusia dalam kehidupan di dunia. Kedekatan hubungan manusia dengan wilayah, menjadikan wilayah sebagai harta yang sangat berharga bagi kehidupan manusia. Untuk meningkatkan kualitas hidup manusia, pembangunan merupakan sebuah kewajiban. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan dan peraturan yang adil untuk mewujudkan pembangunan. Dalam melaksanakan pembangunan, pemerintah memerlukan tanah untuk lokasi kegiatan proyek yang akan dibangun. Pada perkembangannya, pemerintah telah mengeluarkan berbagai kebijakan dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan. 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 yang berhak. Kegiatan pengadaan tanah perlu dilakukan secara cepat, tepat, dan terbuka dengan tetap memberikan perhatian dan prinsip untuk menunjukkan penghormatan terhadap hukum atas tanah kepada masyarakat. Pengadaan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada masyarakat dan/atau badan hukum yang menyerahkan tanah, bangunan, maupun benda-benda yang berkaitan dengan pencabutan hak atas bangunan. Dengan demikian, kebijakan pengadaan tanah telah memenuhi kriteria keadilan prosedural. Pengadaan tanah dianggap selesai dengan telah diterimanya ganti kerugian oleh pihak yang terdampak.

Kata kunci: Pengadaan Tanah, Pembangunan, Kepentingan Umum, Indonesia

Abstract

The existence of land for human life is a complete and inseparable unity. Land is a basic need for humans in life in the world. The closeness of human relations with territory makes territory a very valuable asset for human life. To improve the quality of human life, development is an obligation. Therefore, fair policies and regulations are needed to realize development. In carrying out development, the government requires land for the location of project activities to be built. In its development, the government has issued various policies in the context of land acquisition for development purposes. Land acquisition for public interest aims to provide land for the implementation of development in order to improve the welfare and prosperity of the nation, state, and society while still guaranteeing the legal interests of the entitled parties. Land acquisition activities need to be carried out quickly, precisely, and openly while still paying attention and principles to show respect for land law to the community. Land acquisition is an activity to obtain land by providing compensation to the community and/or legal entities that hand over land, buildings, or objects related to the revocation of building rights. Thus, the land acquisition policy has met the criteria of

procedural justice. Land acquisition is considered complete with the receipt of compensation by the affected parties.

Key words: Land Acquisition, Development, Public Interest, Indonesia

PENDAHULUAN

Keberadaan tanah bagi kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan. Antara tanah dan manusia mempunyai hubungan yang sangat erat, sama seperti keberadaan hukum bagi masyarakat. Bagi rakyat Indonesia, tanah memiliki sifat religius. Seluruh tanah yang ada di wilayah Negara Republik Indonesia merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa.

Selama rakyat Indonesia bersatu sebagai bangsa Indonesia dan selama bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia masih ada, sehingga dalam keadaan apapun tidak akan ada suatu kekuasaan yang dapat memutuskan maupun meniadakan hubungan tersebut. Jadi, hubungan yang dimiliki oleh bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa adalah merupakan hubungan yang bersifat abadi (Retna Dewi Lestari, Tri Wisudawati, & Aris Prio Agus Santoso, 2022 : 46).

Tanah masyarakat erat kaitannya dengan kesejahteraan seseorang, keluarga dan perkembangan kehidupan kelompok. Selain mempunyai nilai ekonomi, tanah pada hakikatnya mengandung nilai-nilai yang sangat penting bagi kehidupan manusia, maka Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 menentukan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terdapat di dalamnya dikelola oleh negara dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Farhani & Chandranegara, 2019: 235-253). Tanah dapat dimanfaatkan oleh negara dan dibagikan untuk kepentingan masyarakat Indonesia, sehingga terwujudnya kemakmuran dan kesejahteraan semua rakyat yang ada di Indonesia itu sendiri.

Perkembangan pemikiran politik agraria Indonesia mendapat bentuk konstitusional dengan berlakunya Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Politik agraria sepanjang Orde Lama dengan jelas mencerminkan pilihan pada populisme (Rahman, 2019: 21). Disahkannya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang merupakan tonggak terpenting dalam sejarah perkembangan agraria di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan Hukum Agraria pada khususnya.

Undang-Undang Pokok Agraria juga merupakan undang-undang karena memuat program yang dikenal dengan “Panca Program Agraria Reform Indonesia” yang meliputi: (1) pembaharuan hukum agraria melalui unifikasi hukum yang berkonsepsi nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum; (2) penghapusan hak-hak asing dan konsesi-konsesi kolonial atas tanah; (3) mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur; (4) perombakan pemilikan dan penguasaan atas tanah serta hubungan hukum yang berhubungan dengan penguasaan tanah dalam mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan, yang kemudian dikenal dengan program *landreform*; (5) perencanaan persediaan dan peruntukan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta penggunaan secara terencana, sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya (FX Sumarja, 2020: 80-81).

Fungsi sosial tanah erat kaitannya dengan sumber daya. Sumber daya komunitas berasal dari gagasan bahwa masyarakat selalu terhubung dengan tanah (Setiawan, 2020: 119). Pada awalnya tanah mempunyai hubungan hanya sebatas hubungan hukum, akan tetapi ternyata hubungannya lebih dari itu yaitu hubungan sosial yang bertujuan untuk meningkatkan perekonomian masyarakat itu sendiri. Oleh karena itu, masyarakat harus bisa memanfaatkan sumber daya alam yang ada pada tanah itu sendiri.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (FX Sumarja, 2020: 4). Dari sisi sosial budaya, tanah dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemilikinya, jaminan sosial penduduk, dan tempat untuk hidup. Sehingga dalam hal ini dapat

menunjukkan bahwa tugas dari Negara adalah dapat menjamin kesejahteraan umum bagi warganya, salah satunya adalah melindungi hak kepemilikan tanah atau lahannya. Hal ini kemudian diperkuat dan disahkan oleh pemerintah melalui Ketetapan MPR Nomor IX Tahun 2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam dan Pengelolaan Sumber Daya Alam yang berisikan bahwa pemerintah dapat melakukan beberapa hal diantaranya dalam usaha penataan, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan menyediakan tanah bagi masyarakatnya.

Salah satu unsur dalam pelaksanaan pembangunan yang tidak bisa dihindari lagi adalah masalah kebutuhan akan tanah (Syah, 2020: 40). Melalui tanah, masyarakat dapat mewujudkan pembangunan. Tanah merupakan komponen utama dalam sebuah pembangunan. Karenanya tanpa tanah, maka proses pembangunan tidak akan terwujud dengan maksimal.

Kebutuhan akan pembangunan sarana kepentingan umum yang memerlukan tanah semakin meningkat, baik kepentingan umum untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan maupun kepentingan umum untuk masyarakat pada umumnya seperti untuk pembangunan sekolah, bandara, puskesmas, pelabuhan laut, rumah sakit, tempat-tempat ibadah, dan fasilitas-fasilitas umum lainnya (Arba, 2019 : 18). Pengembangan aset-aset dalam kepentingan umum sangat diperlukan, hal tersebut dapat membuat tanah semakin meningkat nilai ekonominya. Sehingga hal tersebut dapat dipergunakan untuk kepentingan masyarakat. Penyediaan tanah untuk membangun berbagai sarana kepentingan itu menjadi tanggungjawab pemerintah. Di lain pihak, tanah-tanah yang ada di dataran rendah sudah dikuasai oleh orang perorangan, badan hukum, dan kelompok-kelompok masyarakat tertentu. Oleh sebab itu, ada 2 (dua) kepentingan yang saling berhadapan, yaitu kepentingan umum di satu pihak dan kepentingan individu, golongan, dan kelompok di pihak lainnya. Kedua kepentingan tersebut tidak saling merugikan satu dengan lainnya, sehingga harus dilakukan pengadaan tanah untuk keperluan publik dengan menjunjung tinggi hak-hak individu, golongan, dan kelompok masyarakat.

Pengadaan tanah adalah istilah yang sering digunakan untuk menyediakan lahan untuk berbagai keperluan, baik itu untuk kepentingan publik maupun untuk kepentingan pribadi yang tidak bersifat publik (Fuady : 2023 : 158).. Prosedur pengadaan tanah dapat dilakukan dengan cara peralihan hak milik tanah. Peralihan hak milik tanah dapat dilakukan dengan berbagai macam cara diantaranya jual beli, pertukaran (ruilslag), barter, sumbangan, pelepasan hak, perolehan tanah, pembebasan tanah, dan pencabutan hak atas tanah. Dalam konteks ini, pengadaan tanah terbagi menjadi (2) dua jenis, yaitu pemberian tanah untuk kepentingan umum dan pemberian tanah yang bukan untuk kepentingan umum.

Tujuan dari pemberian tanah untuk kepentingan umum yaitu untuk menyediakan lahan bagi pembangunan yang bermanfaat bagi masyarakat, bangsa, dan negara, sambil tetap menghormati hak hukum dari pemilik tanah (Fuady : 2023 : 159). Sedangkan pengadaan tanah untuk kepentingan perseorangan adalah pengadaan tanah untuk kepentingan pribadi atau swasta yang hanya dapat dijalankan dengan persetujuan sepenuhnya diantara pihak pengadaan tanah dengan pihak pemilik tanah, yang misalnya dilakukan melalui transaksi jual beli, tukar menukar, tukar guling, pelepasan hak, dan lain-lain. Menurut ketentuan Pasal 1 angka (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh lembaga pemerintah yang berwenang dan didasarkan pada aspek politik hukum agar sedapat mungkin menghormati dan

melindungi kepentingan masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah wajib menyediakan tanah untuk pembangunan sarana dan prasarana publik, tetapi tidak mengenyampingkan kepentingan lainnya. Upaya yang dilakukan pemerintah selalu mengedepankan kepentingan masyarakat serta kualitas dari sarana dan prasarana umum juga selalu diperhatikan. Pemerintah melakukan upaya pengadaan tanah guna pembangunan sarana dan prasarana yang bermanfaat secara umum dengan memberikan kompensasi yang pantas dan adil kepada para pemilik tanah sesuai dengan harga tanah saat itu atau sering disebut dengan **Ganti Rugi**. Sehingga masyarakat merasa diperlakukan adil oleh pemerintah dengan diberikannya ganti rugi tersebut serta tidak akan terjadi adanya tuntutan akan tanah tersebut. Setelah menerima ganti rugi, pemegang hak atas tanah melepaskan klaimnya dan tanah tersebut menjadi milik negara. Pihak instansi pemerintah yang membutuhkan tanah tersebut kemudian mengajukan permohonan hak pakai atas tanah negara tersebut.

METODE PENELITIAN

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, penelitian adalah pemeriksaan yang teliti atau kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis, dan penyajian data yang dilakukan secara sistematis dan objektif untuk memecahkan suatu persoalan atau menguji suatu hipotesis untuk mengembangkan prinsip-prinsip umum (Sujarweni, 2023: 2). Penelitian adalah hal yang sangat menarik dilakukan, maksud dari penelitian itu sendiri yaitu kajian atau kegiatan yang cermat dalam mengumpulkan, menganalisis hasil penelitian, mengolah data dan menyajikan data hasil dari penelitian, yang dapat dilakukan secara sistematis dan prosedural untuk menguji dan menyelesaikan masalah dari hipotesis yang ada. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif, artinya fokus pada peraturan hukum, kaidah hukum, dan peraturan-peraturan hukum yang terkait dengan penelitian. Jenis data yang dibutuhkan adalah primer dan sekunder, sumber data di dapatkan dengan cara studi pustaka atau studi literatur, dan pengumpulan dokumen yang berhubungan dengan penelitian tersebut. Sumber data primer diperoleh dari analisis peraturan dan dokumen terkait pengadaan tanah. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dengan mengkaji literatur mengenai pengadaan tanah. Sumber data diperoleh dari data kepustakaan dengan jenis data yaitu data primer dan data sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka dan studi dokumen. Data primer diperoleh dari pengkajian peraturan perundang-undangan dan dokumen yang terkait dengan pengadaan tanah. Data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan mempelajari literatur mengenai pengadaan tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengadaan Tanah

Kebutuhan tanah saat ini semakin meningkat, hal ini seiring dengan meningkatnya aktivitas pembangunan. Kebutuhan yang dimaksud adalah kebutuhan untuk pemukiman atau kebutuhan akan bangunan fasilitas umum. Permintaan akan tanah untuk pembangunan ini memberikan kesempatan bagi pengambilalihan tanah untuk beragam proyek, baik untuk kepentingan pemerintah maupun sektor bisnis, terutama lokasi tanah yang strategis untuk membuka usaha tersebut. Sehingga pemerintah memberikan kemudahan untuk pembebasan lahan dan hal lain yang berhubungan dengan tanah yang akan dijadikan untuk kepentingan usaha tersebut. Untuk mengantisipasi situasi tersebut, telah diatur bahwa hak atas tanah dapat dicabut demi kepentingan umum dengan memberikan ganti rugi atau kompensasi yang pantas. Di samping itu, juga ditegaskan bahwa suatu hak dapat dihapus karena dicabut untuk kepentingan umum dan karena diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya.

Oleh karena itu, pemerintah telah merumuskan kebijakan untuk menjamin kelancaran pembangunan, khususnya pembangunan berbagai sarana dan prasarana keperluan umum

yang membutuhkan lahan. Kebijakan hukum dari pemerintah guna memperoleh tanah tersebut terlaksana melalui kebijakan Pengadaan Tanah. Penyelenggaraan pengadaan tanah harus dilaksanakan dengan mengutamakan asas-asas yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan Hukum Agraria Nasional, sesuai dengan nilai-nilai kebangsaan dan kenegaraan. Selain itu ada beberapa peristiwa yang menggambarkan kendala-kendala yang dialami saat pembangunan infrastruktur, salah satu masalah yang besar adalah tentang pembebasan lahan yang dipersulit.

Kondisi ini disebabkan karena tanah yang digunakan untuk pembangunan merupakan tanah yang sebagian besar telah dimanfaatkan/digunakan, dikuasai dan dimiliki oleh perseorangan, masyarakat hukum adat ataupun badan hukum, dimana tanah tersebut sebelumnya digunakan sebagai pemukiman/tempat tinggal, tempat ibadah, sarana prasarana kehidupan masyarakat ataupun sebagai lahan sumber utama penghidupan masyarakat (Westi Utami & Sarjita, 2021 : 1-2)..

Pengadaan tanah adalah proses penyediaan tanah dengan memberikan kompensasi yang pantas dan adil kepada pemilik yang berhak. Pemahaman “ganti kerugian yang layak dan adil” diartikan ganti untung sehingga nilai ganti kerugian diatas harga pasar karena harus ada jaminan pihak yang berhak akan memperoleh manfaat yang lebih baik, dapat meningkat taraf hidupnya jika dibandingkan dengan dijual secara umum (Suyadi, 2023: 64). Untuk itu, penetapan nilai harus dilakukan oleh pihak independen dengan standar penilaian yang jelas dan terukur, disertai dengan faktor pendukung yaitu ganti kerugian fisik dan ganti kerugian nonfisik atas objek pengadaan tanah. Pihak independen dalam melakukan penilaian ganti rugi disebut dengan appraisal atau penilai pertanahan, yang dalam melakukan penilaiannya harus berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia (SPI). Standar Penilaian Indonesia (SPI) merupakan standar profesional bagi penilai untuk melakukan kegiatan penilaian di Indonesia. Penilai harus mematuhi SPI yang menjadi tolok ukur praktik penilaian di Indonesia.

Pengadaan tanah perlu dilakukan secara cepat dan transparan, dengan tetap berpegang pada prinsip menghormati hak atas tanah yang sah. Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) sebagai perpanjangan tangan pemerintah dan aparaturnya sebagai komponen sistem hukum dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya bukan semata-mata didasarkan atas kekuasaan dan wewenang yang ada padanya, melainkan sebagai alat negara harus melayani kebutuhan secara seimbang antara kepentingan anggota masyarakat dan negara sebagai suatu kesatuan (M. Arba, 2019: 42). Harapannya pemerintah dapat memberikan tanggungjawab penuh dalam menjaga keseimbangan untuk memilih antara pembangunan fasilitas umum atau pembebasan lahan. Oleh karena itu, hal ini mencerminkan bentuk upaya yang dilakukan pemerintah dalam menjadikan masyarakat menjadi sejahtera, adil, makmur dan bahagia. Akan tetapi, permasalahan utama pemerintah adalah mendirikan infrastruktur di wilayah dataran rendah yang mayoritas tanahnya dimiliki oleh perorangan dan/atau badan hukum.

Sehingga dalam proses pelaksanaannya, peraturan-peraturan tentang tanah harus diperhatikan. Undang-Undang Pengadaan Tanah mengatur beberapa asas yang menjadi landasan pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan. Menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus didasarkan pada asas-asas tertentu, antara lain:

1. Kemanusiaan, artinya pembelian tanah harus memberikan perlindungan dan penghormatan proporsional terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia.
2. Keadilan berarti memberikan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak selama proses pengadaan tanah sehingga mereka memiliki kesempatan untuk hidup lebih baik.

3. Kemanfaatan, yang berarti bahwa pengadaan tanah dapat bermanfaat bagi masyarakat, bangsa, dan negara secara keseluruhan.
4. Kepastian, yang berarti memastikan secara hukum bahwa tanah tersedia untuk pembangunan selama proses pengadaan tanah dan menjamin bahwa pihak yang berhak akan menerima kompensasi yang layak atas kerugian mereka.
5. Keterbukaan, yang berarti bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilakukan dengan memberikan masyarakat akses ke informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah tersebut.
6. Kesepakatan, yang berarti pada proses pengadaan tanah yang dilakukan melalui musyawarah antara semua pihak tanpa adanya unsur paksaan, dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama.
7. Keikutsertaan, yang berarti mendukung proses pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, dari perencanaan hingga kegiatan pembangunan.
8. Kesejahteraan, yang berarti bahwa pengalokasian lahan untuk proyek pembangunan dapat memberikan manfaat yang lebih besar bagi keberlanjutan hidup individu yang berhak dan juga masyarakat secara keseluruhan.
9. Keberlanjutan, yang berarti bahwa kegiatan pembangunan dapat dilakukan secara konsisten dan berkelanjutan untuk mencapai tujuan.
10. Keselarasan, yang berarti bahwa jumlah tanah yang dialokasikan untuk pembangunan dapat dialokasikan secara wajar dan sesuai dengan kepentingan negara dan masyarakat (Sri Hajati, Agus Sekarmadji, Sri Winarsi, & Oemar Moechtar, 2021 : 199-200).

Dalam proses pengadaan tanah, hak kepemilikan tanah harus dilepaskan kepada pihak lain; ini dapat berupa penyerahan, hibah, jual beli, atau pencabutan. Khususnya, pelepasan yang berlaku dalam proses pengadaan tanah adalah penyerahan dengan imbalan ganti rugi atau pelepasan hak sepihak dengan pencabutan hak pemerintah. Pencabutan harus dilakukan setelah proses perundingan pada saat kegiatan pembebasan tanah dengan pemberian ganti rugi, tetapi jika tidak tercapai kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi atau sudah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap *inkracht*.

Hak kepemilikan tanah harus dilepaskan kepada pihak lain selama proses pengadaan tanah. Hal ini dapat berbentuk penyerahan, hibah, jual beli, atau pencabutan. Secara khusus, pelepasan yang terjadi pada saat proses pengadaan tanah dikenal sebagai ganti rugi atau pelepasan sepihak dengan pencabutan hak pemerintah. Pencabutan ini harus dilakukan setelah proses perundingan pada saat kegiatan pengadaan tanah dengan pemberian ganti rugi, tetapi jika tidak tercapai kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi atau sudah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*). Mengutamakan proses pengadaan tanah untuk tujuan umum diperlukan sebelum melanjutkan proses tanah pencabutan. Sangat penting untuk melaksanakan proses ini dengan kesepakatan dan diskusi sehingga semua pihak dapat merasa didengarkan dan mencapai kesepakatan. Sesuai dengan peraturan-undangan yang berlaku saat ini, pemerintah (pelaksana pengadaan tanah) dengan pemilik tanah mempunyai batas waktu yang ditentukan untuk menjamin kepastian dalam proses pengadaan tanah. Musyawarah berhasil jika didasarkan pada prinsip-prinsip berikut:

1. Pelaksanaannya dilakukan secara langsung dan kooperatif dengan semua pihak yang berada dalam posisi yang sama, sehingga semua pihak merasa dihargai peran dan kedudukannya sebagai subyek hukum.
2. Semua pihak berusaha dengan sungguh-sungguh untuk memberikan perhatian yang ketat dan menerima pendapat atau pandangan dari pihak lain.
3. Materi atau permasalahan serta tujuan yang dibahas dalam diskusi harus jelas, spesifik, dan berhubungan dengan hal-hal berikut:

- a. Melaksanakan proyek pembangunan untuk kepentingan umum, investasi, atau kepentingan nasional.
 - b. Pemanfaatan, penggunaan, keuntungan, dan tanggung jawab dari fasilitas yang dibangun oleh pemerintah, investor, dan masyarakat.
 - c. Jenis pembayaran dan jumlah yang akan diberikan.
4. Tidak boleh ada satu pihak yang memaksakan kehendaknya terhadap pihak lain selama musyawarah.
 5. Demi mencapai kesepakatan mengenai jumlah, bentuk, dan cara pembayaran kompensasi atau ganti rugi, semua pihak diwajibkan untuk beritikad baik, jujur, dan terbuka selama proses musyawarah.

Dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pihak yang berhak (sah) akan menerima penggantian kerugian yang adil dan wajar. Berdasarkan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa kompensasi dapat diberikan dengan berbagai cara, antara lain:

- a. Uang.
- b. Tanah Pengganti.
- c. Relokasi adalah proses dimana tanah pengganti disediakan kepada pihak yang berhak untuk pindah ke lokasi baru sesuai dengan kesepakatan dalam proses pengadaan tanah.
- d. Kepemilikan saham adalah bentuk kompensasi melalui kepemilikan saham dalam proyek pembangunan yang berkaitan dengan kepentingan umum dan/atau pengelolaannya, berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak terkait.
- e. Jenis lain yang disetujui oleh kedua belah pihak dapat berupa gabungan dari dua atau lebih jenis ganti kerugian yang disebutkan di huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, yang masing-masing bergantung pada persetujuan kedua belah pihak.

Salah satu unsur utama dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah pentingnya mengganti kerugian. Pada prinsipnya ganti rugi harus diberikan secara cuma-cuma kepada pihak yang berhak menerimanya. Akan tetapi jika ada kendala, pihak yang berhak dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Namun, penerima kuasa hanya boleh menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian. Pihak-pihak yang berhak mendapat ganti kerugian antara lain:

1. Perorangan atau kelompok yang mempunyai hak atas tanah;
2. Perorangan atau kelompok yang mempunyai hak untuk mengelola tanah;
3. Orang yang bertugas sebagai nadzir untuk tanah wakaf;
4. Pemilik tanah yang sebelumnya merupakan milik adat;
5. Masyarakat yang mengikuti hukum adat;
6. Pihak yang dengan niat baik menguasai tanah negara.

Ganti kerugian ini diberikan oleh pemerintah atau lembaga yang membutuhkan tanah untuk membangun fasilitas kepentingan umum. Ganti kerugian dikatakan sebagai unsur terpenting karena memiliki kaitan secara langsung dengan para subyek hak atas tanah yang dilepaskan dan tanah berubah status menjadi tanah Negara yang selanjutnya diberikan penguasaannya kepada instansi yang membutuhkan.

B. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

1) Perencanaan

Semua pemangku kepentingan terlibat dalam proses pengadaan tanah, yang dilakukan melalui perencanaan. Pengadaan tanah dilakukan dengan menyeimbangkan kebutuhan masyarakat dan kepentingan pembangunan. Selama tahap perencanaan, lembaga yang membutuhkan tanah membuat rencana pengadaan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Tata Wilayah (RTRW) dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana

Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, dan Rencana Kerja Pemerintah lembaga tersebut.

Berdasarkan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, syarat perencanaan pengadaan tanah adalah sebagai berikut:

1. Instansi yang membutuhkan tanah merencanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
2. Rencana pengadaan tanah untuk keperluan umum dilaksanakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang ditetapkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, dan Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang terkait.

Perencanaan terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut :

1. Pemberitahuan rencana pembangunan sesuai dengan RTRW (Rencana Tata Ruang Tata Wilayah) baik RTRW Nasional maupun Regional.
2. Tujuan dan maksud dari pengadaan tanah adalah untuk kepentingan pembangunan umum.
3. Letak dan luas tanah, diinformasikan kepada masyarakat khususnya untuk masyarakat yang lahannya akan dimanfaatkan untuk pembangunan.
4. Perkiraan waktu yang diperlukan untuk pelaksanaan pengadaan tanah dan nilai tanah khususnya harga tanah berdasarkan harga pasar.

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dibuat dan disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah. Perencanaan tersebut berupa dokumen perencanaan pengadaan tanah yang disusun berdasarkan kajian kelayakan. Studi kajian yang perlu dilakukan meliputi kajian survei sosial ekonomi, penilaian lokasi, analisis biaya dan keuntungan pembangunan bagi masyarakat dan wilayah, estimasi nilai tanah, serta dampak lingkungan dan sosial yang mungkin terjadi akibat pengadaan tanah dan pembangunan, serta studi tambahan yang diperlukan. Dokumen yang berkaitan dengan pengadaan tanah kemudian diserahkan kepada pemerintah provinsi.

Pada tahap awal, fokus utama perencanaan adalah memastikan berhasil atau tidaknya pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah, dan dokumen yang lengkap berfungsi sebagai pedoman untuk dalam pelaksanaan kegiatan pembangunan nasional. Artinya, perencanaan kegiatan pembangunan yang efektif didukung oleh dokumentasi yang lengkap dan komprehensif akan berdampak pada proses selanjutnya, yaitu penetapan lokasi oleh Gubernur dan pengadaan tanah yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 Angka 1 mengatur bahwa lembaga yang memerlukan tanah adalah lembaga negara, instansi pemerintah, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan bank tanah, dan badan hukum milik negara/badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari pemerintah pusat/pemerintah daerah atau badan usaha yang mendapatkan kewenangan kontrak dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah pusat/pemerintah daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum.

Berdasarkan ketentuan di atas, dalam tahap perencanaan, merupakan kewenangan dari lembaga yang memerlukan tanah dalam penyelenggaraan kegiatan pembangunan dan hasil outputnya berupa dokumen perencanaan pengadaan tanah yang isinya merinci proses pengadaan tanah perencanaan. Dokumen tersebut diperlukan untuk melaksanakan kegiatan pembangunan. Setiap instansi yang membutuhkan tanah untuk pembangunan umum harus melakukan perencanaan pengadaan tanah. Upaya perencanaan ini didasarkan pada rencana

tata ruang wilayah, dan memberikan prioritas pada pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah (RPJM), serta rencana kerja (operasional) lembaga pemerintah yang berpartisipasi.

Dalam tahapan perencanaan, untuk menjamin kesempurnaan perlu dilakukan tata laksana perencanaan yang meliputi:

1. Persiapan;
2. Pelaksanaan;
3. Penetapan;
4. Pengajuan DPPT (Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah);
5. Perubahan DPPT (Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah).

Instansi yang membutuhkan tanah untuk proses pembangunan dalam kepentingan umum membuat persiapan yang diperlukan dalam menetapkan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan. Selanjutnya, membuat rencana pengadaan tanah dengan melibatkan instansi teknis terkait dan lembaga kementerian yang menangani urusan pertanahan (misalnya Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan). Dalam dokumen yang dikenal sebagai Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT), pimpinan instansi yang memerlukan tanah bertanggungjawab untuk memasukkan dasar perencanaan ini ke dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, rencana kerja (operasional) instansi atau lembaga pemerintah yang terkait. Rencana ini harus dimasukkan ke dalam rencana kerja instansi atau pemerintah yang membutuhkan tanah tersebut.

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah merupakan dokumen yang disusun oleh lembaga yang memerlukan tanah, substansinya sangat menentukan berhasil atau tidaknya dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Dalam hal ini kesempurnaan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah sangat membantu kelancaran kegiatan pengadaan tanah karena apabila muatan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah tersedia secara lengkap dan komprehensif, maka pelaksanaan pengadaan tanah juga semakin mudah dan lancar khususnya dalam kegiatan pengumpulan data yuridis.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menegaskan bahwa instansi yang membutuhkan tanah wajib membuat dan menetapkan dokumen perencanaan pengadaan tanah pada proses perencanaan berdasarkan studi kelayakan sesuai dengan ketentuan (regulasi) yang berlaku. Dalam rangka perencanaan pengadaan tanah, penting bagi institusi yang membutuhkan tanah untuk bekerjasama dengan kementerian atau lembaga pemerintah yang bertanggung jawab dalam urusan pertanahan serta institusi teknis terkait. Dokumen terkait perencanaan pengadaan tanah hendaknya disusun secara kolaboratif oleh semua pihak yang terlibat. Instansi yang membutuhkan tanah juga dapat meminta bantuan kepada lembaga profesional atau ahli yang ditunjuk oleh instansi tersebut untuk menyusun dokumen perencanaan, yang kemudian dibuat berdasarkan analisis kelayakan yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021, Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum, terdapat ketentuan mengenai muatan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah, diantaranya meliputi:

1) Muatan wajib, terdiri atas :

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b) Kesesuaian dengan kegiatan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang;
- c) Prioritas pembangunan di tingkat nasional dan daerah;
- d) Lokasi permukaan tanah;
- e) Luas bidang tanah yang dibutuhkan;
- f) Gambaran umum kondisi tanah;

- g) Perkiraan waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan pengadaan tanah;
- h) Perkiraan waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan pembangunan;
- i) Estimasi atau taksiran nilai tanah;
- j) Perencanaan anggaran;
- k) Preferensi bentuk ganti kerugian.

2) Muatan tambahan

Muatan tambahan, yaitu dilakukan dalam hal instansi yang membutuhkan tanah memandang perlu menambahkan muatan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah berkaitan dengan preferensi bentuk ganti kerugian yang kemudian muatan tambahan tersebut dirumuskan dan diputuskan oleh instansi yang memerlukan tanah bersama tim penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah. Dalam Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah juga dimungkinkan dimuat ketersediaan tanah pengganti apabila dalam tahapan kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah hasil musyawarah diputuskan bahwa tanah pengganti akan digunakan untuk mengganti kerugian atau relokasi objek pengadaan tanah.

2) Persiapan

Tahap persiapan untuk proses pengadaan tanah merupakan kewenangan Gubernur/Bupati/Walikota setelah menerima Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah secara resmi, Gubernur kemudian membentuk tim verifikasi 5 (lima) hari kerja sejak diterimanya Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah. Tim ini melakukan verifikasi terhadap isi Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang diajukan oleh instansi yang membutuhkan tanah dan dicatat dalam lembar verifikasi. Jika diperlukan, tim juga dapat melakukan peninjauan lokasi rencana pengadaan tanah berdasarkan kesepakatan dengan instansi yang membutuhkan tanah. Hasil dari verifikasi dituangkan dalam lembar verifikasi yang menjadi bahan pertimbangan bagi tindak lanjut Gubernur dalam membentuk tim persiapan.

Tim persiapan yang dibentuk oleh gubernur sesuai ketentuan Pasal 37 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang terdiri dari :

1. Asisten yang bertanggung jawab urusan pemerintahan atau pejabat yang dipilih menjadi ketua;
2. Kepala biro pemerintahan sekretariat wilayah provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai sekretaris sambil menjadi anggota;
3. Unsur biro hukum sekretariat daerah provinsi sebagai anggota;
4. Bupati/Walikota di lokasi pengadaan tanah sebagai anggota;
5. Unsur perangkat daerah provinsi yang bertanggung jawab atas pertanahan sebagai anggota;
6. Kepala bidang yang membidangi urusan Pengadaan Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai anggota;
7. Unsur perangkat daerah provinsi terkait sebagai anggota;
8. Camat di lokasi pengadaan tanah sebagai anggota;
9. Lurah/kepala desa atau nama lain di lokasi pengadaan tanah sebagai anggota;
10. Unsur instansi teknis terkait lainnya sebagai anggota.

Untuk membantu tim persiapan dalam menjalankan tugasnya, mereka dibantu oleh Sekretariat Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang berkedudukan di kantor daerah provinsi. Sesuai ketentuan Pasal 38 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021, Tim Persiapan memiliki tugas sebagai berikut:

- a. Melaksanakan pemberitahuan tentang rencana pembangunan;
- b. Melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
- c. Melaksanakan konsultasi publik tentang rencana pembangunan;

- d. Menyiapkan penetapan lokasi pembangunan;
- e. Mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;
- f. Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh Gubernur terkait persiapan pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum.

Selama tahap persiapan, Organisasi yang membutuhkan lahan bersama pemerintah provinsi sesuai dengan dokumen perencanaan pengadaan tanah harus menginformasikan rencana pembangunan kepada masyarakat, melakukan survei awal lokasi rencana pembangunan, dan melakukan konsultasi publik rencana pembangunan. Pemberitahuan rencana pembangunan dapat disampaikan, baik langsung maupun tidak langsung.

Pendataan awal lokasi meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Pendataan awal dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik.

Konsultasi Publik dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Konsultasi Publik dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan atau di tempat yang disepakati. Konsultasi Publik dilakukan ulang apabila terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan.

Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja. Bila terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi tersebut, akan dilaksanakan konsultasi publik ulang dengan pihak yang berkeberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja (Oka Setiawan, 2020 : 205). Bila dalam kesempatan ini masih ada pihak yang berkeberatan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan tersebut kepada Gubernur dan Gubernur akan membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan tersebut setelah mendapat laporan dari instansi yang memerlukan tanah. Tim ini bertugas menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan, dan membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan. Hasil kajian tim berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja, dihitung sejak diterimanya permohonan oleh Gubernur. Berdasarkan rekomendasi tersebut Gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan.

Dalam hal ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan, Gubernur menetapkan lokasi pembangunan. Dalam hal diterimanya keberatan atas rencana lokasi pembangunan, Gubernur memberitahukan kepada instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain. Penetapan lokasi dapat memberikan kejelasan atas status tanah, karena permasalahan akan timbul ketika pihak yang mengaku sebagai pemegang hak atas tanah ternyata bukan pemilik yang sebenarnya dari tanah yang dijualnya.

Apabila setelah penetapan lokasi pembangunan masih terdapat keberatan, pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung (MA). Putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penetapan lokasi pembangunan diberikan dalam waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun. Dalam hal jangka waktu penetapan lokasi pembangunan tidak terpenuhi, penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya. Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan

sebagai pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

Tim persiapan yang dibentuk oleh gubernur merupakan kunci dalam kegiatan sosialisasi rencana pembangunan dan partisipasi masyarakat sangat diperlukan karena persetujuan pihak yang terkena objek pengadaan tanah menunjukkan rencana pembangunan tersebut sangat diperlukan dalam rangka peningkatan kesejahteraan masyarakat. Pasal 50 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, disebutkan bahwa Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum kepada bupati/walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis, sumber daya manusia, dan pertimbangan lainnya dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari sejak diterimanya dokumen perencanaan Pengadaan Tanah. Dalam hal Gubernur mendelegasikan kewenangan kepada Bupati/Walikota, bupati/walikota membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari sejak diterimanya pendelegasian. Ketentuan mengenai pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 sampai dengan Pasal 49 berlaku secara mutatis mutandis terhadap pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum oleh Bupati/Walikota.

Dalam hal penetapan lokasi pembangunan tidak ditetapkan oleh bupati/walikota dalam jangka waktu paling lama tujuh (7) hari sejak tanggal permohonan, bagi Pengadaan Tanah untuk tujuan pembangunan Proyek Strategis Nasional, mendesak dan/atau lokasi pembangunan yang tidak dapat dipindahkan, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur. Apabila penetapan lokasi pembangunan tidak ditetapkan oleh gubernur dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak tanggal permohonan, instansi yang membutuhkan tanah dalam mengajukan permohonan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk diterbitkan Penetapan Lokasi. Surat keputusan tentang lokasi pembangunan akan dikeluarkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam tenggang waktu maksimal 7 (tujuh) hari setelah permohonan diterima dari instansi yang membutuhkan tanah.

Selanjutnya, dalam Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum diatur bahwa Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab atas pelaksanaan pengadaan tanah. Pengadaan tanah diawasi oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

Dalam upaya untuk melaksanakan Pengadaan Tanah, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi telah membentuk tim pelaksana Pengadaan Tanah. Tim ini terdiri dari anggota yang minimalnya harus mencakup beberapa unsur:

- a. Pejabat yang bertanggung jawab dalam urusan pengadaan tanah di lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi;
- b. Kepala kantor sebagai petabat pertanahan setempat pada lokasi pengadaan tanah;
- c. Pejabat perangkat daerah provinsi yang bertanggung jawab atas urusan pertanahan;
- d. Camat setempat di lokasi Pengadaan Tanah.
- e. Lurah, Kepala Desa atau nama lain pada lokasi Pengadaan Tanah.

Penetapan pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 53 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum harus ditetapkan dalam waktu tidak lebih dari 5 (lima) hari sejak diterimanya permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Kepala Kantor Wilayah memiliki kewenangan untuk menunjuk Kepala Kantor Pertanahan sebagai ketua pelaksana Pengadaan Tanah, dengan memperhitungkan berbagai faktor seperti efisiensi, efektivitas, kondisi geografis, dan ketersediaan sumber daya manusia

dalam batas waktu maksimal 2 (dua) hari setelah permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah diterima.

Sesuai dengan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Kepala Kantor Pertanahan akan membentuk tim pelaksana Pengadaan Tanah jika diberi tugas sebagai ketua pelaksana. Dalam hal ini, setidaknya elemen-elemen dalam susunan keanggotaan pelaksana Pengadaan Tanah, diantaranya, yaitu:

- a. Pejabat yang bertanggung jawab atas pengadaan tanah di lingkungan Kantor Pertanahan;
- b. Pejabat Kantor Pertanahan setempat di lokasi pengadaan tanah;
- c. Pejabat perangkat daerah kabupaten/kota yang bertanggung jawab atas urusan pertanahan;
- d. Camat setempat di lokasi pengadaan tanah;
- e. Lurah, kepala desa, atau orang lain yang bertanggung jawab atas lokasi pengadaan tanah.

3) Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah adalah yang paling krusial karena merupakan titik puncak rangkaian kegiatan pengadaan tanah. Langkah-langkah penting dalam proses pengadaan tanah adalah melakukan inventarisasi dan identifikasi terkait penguasaan, perolehan, penggunaan, serta pemanfaatan tanah; penyusunan daftar nominatif; penetapan penilaian ganti kerugian; musyawarah; validasi dan pelepasan hak atas tanah serta pemberian ganti rugi atau kompensasi kepada pihak yang berhak diakhiri dengan pemutusan hubungan hukum antara subjek dan objek pengadaan tanah. Dalam pengumpulan data fisik dan data yuridis yang dilaksanakan dengan inventarisasi dan identifikasi sering dikaitkan dengan adanya unsur tindak pidana dalam KUHP. Oleh karena itu, pemberian ganti kerugian menggunakan keuangan negara melalui APBN/APBD, maka tindak pidana tersebut merupakan tindak pidana korupsi karena memuat unsur-unsur pengeluaran yang diakui sebagai kerugian keuangan negara.

Selain itu, pelaksanaan pengadaan tanah didasarkan adanya permohonan dari instansi yang membutuhkan yang dilampirkan dengan dokumen-dokumen sebagai berikut :

- a. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT);
- b. Dokumen tahap persiapan yang memuat :
 - 1) Keputusan mengenai penetapan lokasi yang disertai dengan peta lokasi pembangunan;
 - 2) Informasi awal tentang pihak yang berhak dan tujuan pengadaan tanah;
 - 3) Informasi awal tentang masyarakat yang terkena dampak;
 - 4) Berita acara yang berkaitan dengan kesepakatan lokasi pembangunan melalui konsultasi publik;
 - 5) Surat pernyataan dari pimpinan lembaga yang membutuhkan tanah tentang pemasangan tanda batas bidang tanah.
- c. Surat persetujuan pelepasan kawasan hutan atau persetujuan penggunaan kawasan hutan, izin alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan, izin alih status penggunaan/pelepasan aset tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat, dan/atau tanah aset pemerintah pusat, pemerintah daerah, bank tanah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan/atau Badan Usaha Milik Desa (BUMDes), dalam hal terdapat bidang tanah yang berstatus kawasan hutan, lahan pertanian pangan berkelanjutan, tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat, dan/atau tanah aset pemerintah pusat, pemerintah daerah, bank tanah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan/atau Badan Usaha Milik Desa (BUMDes).
- d. Surat pernyataan kesiapan atau dokumen anggaran yang telah mengalokasikan biaya operasional, biaya pendukung dan biaya kompensasi/ganti kerugian;
- e. Dokumen permohonan pelaksanaan pengadaan tanah dibuat rangkap 3 (tiga).

Selain dokumen permohonan, institusi yang membutuhkan tanah harus memberikan penjelasan atau presentasi tentang permohonan pelaksanaan pengadaan tanah di hadapan

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Dokumen tersebut kemudian diverifikasi oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat, yang berfungsi sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah

Berdasarkan penentuan lokasi pembangunan, instansi yang membutuhkan tanah harus mengajukan permohonan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan. Proses pengadaan tanah meliputi beberapa tahapan:

1) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah

Pengukuran dan pemetaan setiap area tanah merupakan bagian dari tugas inventaris dan identifikasi yang harus diselesaikan paling lama 30 (tiga puluh hari) hari kerja. Selain itu, informasi harus dikumpulkan dari objek pengadaan tanah dan pihak yang berhak. Kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat pengadaan tanah harus diberitahu tentang hasil inventarisasi dan identifikasi ini. Pengumuman mengenai hasil inventarisasi dan identifikasi mencakup informasi tentang hak, luas, letak, dan peta bidang tanah objek pengadaan tanah. Jika ada pihak yang tidak puas dengan hasil inventarisasi tersebut, mereka dapat mengajukan keberatan kepada lembaga pertanahan dalam waktu maksimal 14 (empat belas) hari kerja setelah pengumuman diumumkan. Jika terdapat keberatan terhadap hasil inventarisasi, maka verifikasi dan perbaikan akan dilakukan dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah pengajuan keberatan diterima.

Selanjutnya, lembaga pertanahan melakukan verifikasi dan perbaikan. Hasil pengumuman, verifikasi, dan perbaikan yang dibuat oleh lembaga pertanahan kemudian digunakan sebagai dasar untuk menentukan pihak yang berhak atas kompensasi/ganti kerugian yang akan diterima.

2) Penilaian ganti kerugian;

Sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, penilai bidang tanah yang ditetapkan dan diumumkan oleh lembaga pertanahan bertanggungjawab untuk melakukan penilaian ganti kerugian. Penilai yang telah ditetapkan melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah dan wajib bertanggungjawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan kerugian lain yang dapat dinilai. Nilai ganti kerugian yang dinilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan. Besarnya nilai ganti kerugian disampaikan kepada lembaga pertanahan dengan berita acara dan menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian. Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

3) Musyawarah penetapan ganti kerugian;

Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak setelah menerima hasil penilaian dari penilai untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Apabila tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti rugi. Pengadilan negeri memutus besar dan bentuk ganti rugi paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya keberatan. Pihak yang keberatan dapat mengajukan kasasi paling lama 14 (empat belas) hari kerja ke Mahkamah Agung. Sedangkan Mahkamah Agung wajib memutus keberatan tersebut tidak lebih dari 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan keberatan diterima. Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar

pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Jika pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu yang telah ditentukan maka dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian yang telah disepakati.

Berikut ini adalah persyaratan musyawarah untuk menentukan ganti kerugian:

- a. Berdasarkan suatu bentuk kebijakan yang diatur dalam suatu peraturan hukum;
- b. Persepsi yang sama tentang kepentingan publik, proses PTUP, musyawarah, dan bahan penggantian yang pantas;
- c. Dilakukan dengan efisiensi, langsung, bersama-sama, serta efektif.
- d. Saling menerima dan memberi usul, kritik, saran, pendapat, dan pandangan.
- e. Hanya dapat dilakukan dengan hasil yang efektif dan optimal jika informasi materi atau substansi yang dimusyawarahkan, tujuan, hambatan, sasaran, peran yang komprehensif, serta solusi adil.
- f. Dalam musyawarah, tidak diperbolehkan adanya paksaan dari satu pihak terhadap pihak lainnya.
- g. Melibatkan semua pihak yang berkepentingan dalam forum musyawarah dengan adil tanpa mengutamakan kepentingan individu, kelompok, atau golongan tertentu.

4) Pemberian Ganti Kerugian

Dalam hal dimana tanah yang dibeli diberikan secara langsung kepada pemilik yang berhak (sah), ganti rugi akan diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan keputusan rapat dan/atau keputusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung (MA). Ketika memberikan ganti rugi, pihak yang berhak menerima ganti rugi harus melepaskan hak dan menyerahkan bukti kepemilikan atau penguasaan atas objek pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan yang membutuhkan tanah.

Ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk apapun yang dikehendaki kedua belah pihak, seperti uang, tanah pengganti, kemukiman kembali, kepemilikan saham, atau cara yang lainnya. Berdasarkan hasil penilaian yang telah ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung (MA), pihak yang berhak menerima ganti rugi atas tanah akan langsung diberikan kepada mereka. Namun, sebagai syarat untuk menerima ganti rugi, pihak yang berhak harus melepaskan hak mereka dan memberikan bukti bahwa mereka memiliki atau menguasai tanah tersebut kepada lembaga pertanahan yang membutuhkannya.

Pihak-pihak yang berhak atas kompensasi bertanggung jawab atas bukti kepemilikan atau penguasaan yang diberikan. Dalam hal dimana objek pengadaan tanah yang telah diserahkan kepada suatu badan/lembaga yang membutuhkan tanah dituntut oleh pihak lain, pihak yang berhak menerima ganti kerugian akan bertanggung jawab. Apabila pihak yang berhak menolak jenis dan jumlah ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung, maka ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.

Lembaga pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah setelah : 1) pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak telah dilaksanakan; dan atau 2) pemberian ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri. Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilaksanakan serah terima hasil pengadaan tanah (Oka Setiawan, 2020 : 208).

5) Penyerahan Hasil

Pada tahap penyerahan hasil, lembaga pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi terkait yang membutuhkan tanah. Prosedur ini dimulai setelah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak, dan hak dan/atau ganti kerugian telah dititipkan di

pengadilan negeri. Setelah penyerahan hasil, instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melakukan kegiatan pembangunan (konstruksi).

Jika terjadi situasi yang tidak menguntungkan (darurat) akibat bencana alam, perang, konflik sosial, atau wabah penyakit, pembangunan dapat segera dimulai setelah lokasi pembangunan telah ditentukan. Sebelum menentukan lokasi pembangunan, pihak yang berkepentingan harus diinformasikan terlebih dahulu. Bahkan jika ada protes dan gugatan terhadap pengadaan tanah tersebut, lembaga yang membutuhkan tanah dapat melanjutkan proyek pembangunan tersebut.

Hasil dari pengadaan tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum, yang pada prinsipnya adalah tujuan dari pengadaan tanah sebagai rasa keadilan bagi masyarakat yang terdampak sebagai bentuk ganti rugi yang layak demi kelangsungan hidup masyarakat (S. Tenong, M. D. Maroa, & R. Setiawan, 2021 : 194-210). Dalam hal ini berkenaan dengan pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah/pemerintah daerah dilakukan dengan cara penyerahan/pelepasan hak atas tanah.

KESIMPULAN

Sebagai upaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pengadaan tanah pada proyek pembangunan nasional diamanatkan oleh pemerintah. Pengadaan tanah adalah suatu cara memperoleh tanah yang akan dipergunakan untuk pembangunan demi kepentingan masyarakat. Dari segi kepentingan umum, pengadaan tanah bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Proses pengadaan tanah dilakukan sesuai dengan penetapan lokasi pembangunan yang diperlukan untuk kebutuhan umum. Pihak-pihak yang memerlukan tanah harus mengajukan permohonan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arba, M. 2019. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Fuady, Munir. 2023. *Teori-Teori Dalam Hukum Agraria*. Depok : Raja Grafindo Persada.
- Rahman, Arif. 2019. *Buku Ajar Politik Agraria*. Jambi : Salim Media Indonesia.
- Retna Dewi Lestari, Tri Wisudawati, dan Aris Prio Santoso. 2022. *Hukum Agraria & Tata Ruang*. Bantul : Pustaka Baru Press).
- Setiawan, Ahmad. 2020. *Hukum Pertanahan (Pengaturan, Problematika, dan Reformasi Agraria)*. Yogyakarta : Laksbang Justitia.
- Setiawan, I Ketut Oka. 2020. *Hukum Agraria*. Bandung : Pustaka Reka Cipta.
- Sri Hajati, Agus Sekarmadji, Sri Winarsi, & Oemar Moechtar. 2021. *Politik Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta : Kencana.
- Sujarweni, V. Wiratna. 2023. *Metodologi Penelitian (Lengkap, Praktis, dan Mudah Dipahami)*. Yogyakarta : Pustaka Baru Press.
- Sumarja, FX. 2020. *Politik Hukum Agraria*. Bandar Lampung : Pusaka Media.
- , 2020. *Pengantar Hukum Agraria*. Bandar Lampung : Pusaka Media.
- Suyadi, Yagus. 2023. *Tindak Pidana Pelayanan Pertanahan Dan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Syah, Mudakir Iskandar. 2020. *Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*. Jakarta : Jala Permata Aksara.
- Westi Utami dan Sarjita. 2021. *Pengadaan Tanah Di Indonesia dan Beberapa Negara Dari Masa Ke Masa*. Sleman : STPN Press.

Farhani, Athari & Chandranegara, Ibnu Sina. 2019. “Penguasaan Negara Terhadap Pemanfaatan Sumber Daya Alam Ruang Angkasa Menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”. *Jurnal Konstitusi Volume 16, No. 2*.

S. Tenong, M. D. Maroa, & R. Setiawan. (2021). Tinjauan Yuridis Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. *Jurnal Yustisiabel, 5 (2)*.

Undang-Undang Dasar 1945; Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang (UU) Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021, Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;



This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.