

BAB II

KETENTUAN-KETENTUAN POKOK

PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

A. Pengadaan Tanah Untuk Pemasangan Jaringan Listrik

1. Pengertian Hukum Agraria

Hukum agraria menurut Soedikno yaitu merupakan keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur agraria. Sementara Bachan Mustofa menjabarkan kaidah hukum yang tertulis dalam hukum agraria dalam bentuk hukum Undang-undang dan peraturan tertulis yang dibuat oleh Negara, sedangkan kaidah yang tidak tertulis dalam bentuk hukum adat agraria yang di buat oleh masyarakat adat setempat.

Hal ini juga Budi Harsono mengelompokan hukum agraria dalam berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak penguasaan atas sumber daya alam tertentu yang termasuk dalam pengertian agraria. Jadi bila dilihat dari pokok bahasannya (obyeknya), Hukum Agraria Nasional bagi menjadi dua yaitu:¹⁵

- a. Hukum Agraria dalam arti sempit. hanya membahas tentang hak penguasaan atas tanah, meliputi hak bangsa Indonesia atas tanah, hak menguasai dari negara atas tanah, hak ulayat, hak perseorangan atas tanah;
- b. Hukum Agraria dalam arti luas, yaitu yang dibahas mengenai:

¹⁵ Isnaini and Anggreni A.Lubis, *Hukum Agrari : Kajian Komprehensif*, 2022.

hukum kehutanan, dalam kaitannya dengan hak pengusaha hutan; hukum pengairan, dalam kaitannya dengan guna air; hukum ruang angkasa, dalam kaitannya dengan ruang angkasa; dan hukum lingkungan hidup, dalam kaitannya dengan tata guna tanah.

2. Asas-Asas Hukum Agraria Dalam UUPA

a. Asas Kebangsaan (pasal 1 UUPA)

Pasal 1

(1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.

(2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional

(3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

(4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air. Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.

(5) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini.

b. Asas Hak Menguasai Atas Negara

Pengaturan pertanahan di Indonesia dalam konstitusi adalah bukti pertanahan adalah masalah yang sangat penting bagi negara dan masyarakat dengan segala aspek kehidupannya.¹⁶ Untuk tercapainya kepastian dan ketertiban hukum pertanahan di Indonesia maka diatur di

¹⁶ TaufikYahya Windarto, Isran Idris, "Pola Penguasaan Tanah Ajun Arah Dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Sungai Penuh," *Jurnal Sains Sosio Humaniora* 5 (2021).

dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

(pasal 2 UUPA)

(1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

(2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;

(3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

(4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

c. Asas Pengakuan Hak Ulayat (Pasal 3 UUPA) Pasal 3.

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya. masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang

lebih tinggi.

- d. Asas Hukum Agraria Nasional Berdasarkan Hukum Adat (pasal 5 UUPA)

Pasal 5.

“ Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur- unsur yang bersandar pada hukum agama”

- e. Asas Fungsi Sosial (pasal 6 UUPA)

Pasal 6.

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

- f. Asas Landreform (pasal 7, 10, dan 11 UUPA)

Pasal 7.

“Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.”

Pasal 10.

(1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

(2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) pasal ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.

(3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

Pasal 17.

(1) Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

(2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan didalam waktu yang singkat.

(3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.

(4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

g. Asas Tata Guna Tanah (pasal 13, 14, dan 15 UUPA) Pasal 13.

(1) Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warga-negara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

(2) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.

(3) Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang.

(4) Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial, termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha dilapangan agraria.

Pasal 14.

(1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan(3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya:

a. untuk keperluan Negara,

b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;

c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;

d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;

e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

(2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

(3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari, Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

Pasal 15.

“Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah

kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.”

h. Asas Kepentingan Umum (pasal 18 UUPA) Pasal 18.

“ 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.”

i. Asas Pendaftaran Tanah (pasal 19 UUPA) Pasal 19.

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pendirian jaringan listrik termasuk dalam tanah untuk kepentingan umum. Hal ini tercantum dalam berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah :

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

- a. 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;
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;

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

Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa pendirian jaringan listrik termasuk kedalam salah satu pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah yang artinya disebutkan dalam Pasal 1 butir 2 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum “pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Penggunaan tanah perorangan tempat pemasangan jaringan listrik diatur dalam UU No 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan. Dalam pasal 27 ayat 3 UU No 30 Tahun 2009 Tentang Ketenagalistrikan menyebutkan :

- (1) Untuk kepentingan umum, pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik dalam melaksanakan usaha penyediaan tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) berhak untuk:
 - a. melintasi sungai atau danau baik di atas maupun di bawah permukaan;
 - b. melintasi laut baik di atas maupun di bawah permukaan;

- c. melintasi jalan umum dan jalan kereta api;
- d. masuk ke tempat umum atau perorangan dan menggunakannya. untuk sementara waktu;
- e. menggunakan tanah dan melintas di atas atau di bawah tanah;
- f. melintas di atas atau di bawah bangunan yang dibangun di atas atau di bawah tanah; dan
- g. memotong dan/atau menebang tanaman yang menghalanginya.

(2) Dalam pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (I), pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik harus melaksanakannya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Penggunaan tanah perorangan dalam rangka pemasangan jaringan Listrik diatur dalam ketentuan Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009

Tentang Ketenagalistrikan yang berbunyi :

- 1) Penggunaan tanah oleh pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik untuk melaksanakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan dengan memberikan ganti rugi hak atas tanah atau kompensasi kepada pemegang hak atas tanah, bangunan, dan tanaman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Ganti rugi hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk tanah yang dipergunakan secara langsung oleh pemegang kin usaha penyediaan tenaga listrik dan bangunan serta tanaman di atas tanah.
- 3) Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk penggunaan tanah secara tidak langsung oleh pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik yang mengakibatkan berkurangnya nilai ekonomis atas tanah, bangunan, dan tanaman yang dilintasi jaringan listrik.
- 4) Ketentuan lebih lanjut mengenai perhitungan kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 5) Dalam hal tanah yang digunakan pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik terdapat bagian-bagian tanah yang dikuasai oleh pemegang hak atas tanah atau pemakai tanah negara, sebelum memulai kegiatan, pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik wajib menyelesaikan masalah tanah tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
- 6) Dalam hal tanah yang digunakan pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik terdapat tanah ulayat, penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dengan memperhatikan ketentuan hukum adat setempat.

Ketentuan tersebut menyatakan bahwa PT. PLN (Persero) sebagai Penyedia usaha tenaga listrik, dalam menjalankan haknya, wajib memberikan ganti rugi atau kompensasi kepada pemegang hak atas tanah, bangunan, dan tanaman sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

1. Pengertian Pengadaan Tanah

Istilah pengadaan tanah dapat dilihat dalam Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu :

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

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

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

Menurut Boedi Harsono pengadaan tanah merupakan perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukannya.

Berdasarkan definisi di atas, pengadaan tanah terdiri dari unsur- unsur sebagai berikut :

- a. Perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah menjadi tanah Negara;
- b. Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum;
- c. Perbuatan hukum didasarkan pada musyawarah dan kesukarelaan;
- d. Disertai ganti rugi yang adil dan layak.

Konsep dasar pengadaan tanah melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan dengan musyawarah berdasarkan kesepakatan di antara kedua belah pihak yaitu pemilik tanah dan Pemerintah selaku pihak yang membutuhkan.

2. Pengertian Kepentingan Umum

Pengertian kepentingan umum diatur dalam Pasal 1 butir 6 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu:

“Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Menurut Pound kepentingan umum adalah kepentingan-kepentingan dari Negara sebagai badan hukum dan menjaga kepentingan-kepentingan masyarakat.

Pengertian kepentingan umum dibatasi untuk kepentingan pembangunan yang tidak bertujuan komersial. Sehingga dapat disimpulkan

bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan yang harus memiliki manfaat yang dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan.

3. Jenis-jenis Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

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

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

Pertahanan dan keamanan nasional;

- a. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- b. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- c. Pelabuhan, Bandar udara, dan terminal;
- d. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- e. Pembangkit, distribusi, gardu, jaringan, dan jaringan listrik;
- f. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- g. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- h. Rumah sakit Pemerintah/ Pemerintah Daerah;
- i. Fasilitas keselamatan umum;
- j. Tempat pemakaman umum Pemerintah/ Pemerintah Daerah;
- k. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- l. Cagar alam dan cagar budaya;
- m. Kantor;
- n. Kantor Pemerintah/ Pemerintah Daerah/ desa;
- o. Penataan permukiman 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.

2. Asas-Asas Pengadaan Tanah Untuk Umum

Untuk pengadaan tanah dalam bentuk pelepasan hak atau pembebasan tanah pada dasarnya memenuhi asas-asas hukum yang berlaku.

Dimaksudkan agar aparaturnegara dapat terhindar dari praktik-praktik menyimpang. Asas-asas hukum tersebut antara lain :¹⁷

a. Asas Kesepakatan

Seluruh kegiatan pengadaan tanah terutama dalam bentuk pelepasan hak atas tanah serta segala aspek hukumnya, seperti persoalan harga ganti rugi, bentuk ganti rugi, permukiman kembali, kondisi sosial ekonomi dan lain-lain harus didasarkan pada asas kesepakatan antar pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah. Kesepakatan didasarkan pada kesesuaian kehendak kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan, penipuan serta dilakukan atas dasar itikad baik.

b. Asas Keadilan

Dalam rangka pengadaan tanah, asas keadilan diletakkan sebagai dasar penentuan bentuk dan besar ganti rugi yang harus diberikan kepada pemilik tanah dan orang-orang yang terkait dengan tanah yang dicabut atau dibebaskan haknya untuk kepentingan umum. Penerapan asas keadilan dalam peraturan pengadaan tanah, yaitu masyarakat yang terkena dampak pembangunan harus memperoleh ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi mereka minimal setara dengan keadaan sebelum dilakukan pelepasan atau pencabutan hak atas tanah.

¹⁷ Ahmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (surabaya: Bayu Media, 2007).

a. Asas Kemanfaatan

Pelepasan hak atau pencabutan hak atas tanah pada prinsipnya harus dapat memberikan manfaat bagi pihak yang membutuhkan tanah dan masyarakat yang tanahnya yang dilepaskan atau dicabut haknya.

b. Asas Kepastian Hukum

Pelaksanaan pengadaan tanah harus memenuhi asas kepastian hukum, yaitu dilakukan dengan cara yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana semua pihak mengetahui dengan pasti hak dan kewajibannya masing-masing. Kepastian hukum juga harus tertuju terhadap pemberian ganti rugi kepada pihak pemilik tanah.

c. Asas Musyawarah

Musyawarah dilakukan untuk mencapai kesepakatan di antara kedua belah pihak dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Unsur yang esensial dalam musyawarah adalah kesatuan pendapat di antara kedua belah pihak mengenai satu persoalan. Kehendak setiap warga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kesatuan pendapat tersebut. Hasil musyawarah adalah adanya kesepakatan bersama di antara seluruh warga pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah. Musyawarah dilakukan untuk mencapai kesepakatan mengenai harga ganti rugi serta mekanisme pembayaran dan pelepasan hak atas tanah. Dalam musyawarah untuk mencapai

kesepakatan bersama juga tidak boleh terdapat unsur penipuan, kesesatan, dan/ atau paksaan.

d. Asas Keterbukaan

Peraturan pengadaan tanah harus dikomunikasikan kepada masyarakat, sehingga masyarakat memperoleh pengetahuan mengenai isi peraturan tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau pihak yang melakukan kebohongan sehingga dapat mencegah kekeliruan yang dapat menimbulkan konflik.

e. Asas Partisipasi

Peran serta semua pihak yang terkait secara aktif dalam proses pelepasan hak atau pencabutan hak atas tanah menimbulkan rasa memiliki dan memperkecil kemungkinan penolakan atas pelepasan atau pencabutan hak atas tanah tersebut.

f. Asas Kesetaraan

Asas ini dimaksudkan untuk memposisikan pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang tanahnya dilepaskan haknya harus diletakkan sejajar dalam seluruh proses pengambilalihan tanah. Dengan adanya kesetaraan posisi antara pemilik tanah, pelaksanaan pengadaan tanah diharapkan akan berhasil dengan baik karena masing-masing pihak dapat mengajukan keinginan dan menyampaikan tawaran sesuai dengan kesederajatan posisi para pihak.

g. Asas Minimalisasi

Dampak dan Kelangsungan Kesejahteraan Ekonomi Pengadaan tanah dilakukan dengan upaya untuk meminimalkan dampak negatif atau dampak penting yang mungkin timbul dari kegiatan pembangunan tersebut, juga harus diupayakan untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena proyek pembangunan atau tanahnya yang dilepaskan haknya.

Kesejahteraan ekonomi masyarakat yang terkena proyek pembangunan minimal harus sama dengan keadaan sebelum terkena pengadaan tanah, jika perlu terdapat kenaikan taraf hidup masyarakat menjadi lebih baik sebelum proyek pembangunan serta setelah pembangunan. Jangan sampai terdapat penurunan kualitas kehidupan dan kesejahteraan masyarakat.

3. Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

1. Penetapan Lokasi

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah melaksanakan, diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012:

- a. Pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. Pendataan awal lokasi;
- c. Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Panitia pengadaan tanah melaksanakan konsultasi publik untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak/pemilik tanah, kesepakatan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Kemudian instansi yang

memerlukan tanah mengajukan penetapan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh instansi yang memerlukan tanah, sesuai dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Jika sudah ada penetapan Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.

2. Pelaksanaan

Pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan pengadaan tanah sesuai dengan Pasal 27 ayat

(2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, harus meliputi:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- b. Penilaian ganti kerugian;
- c. Musyawarah penetapan ganti kerugian;
- d. Pemberian ganti kerugian; dan
- e. Pelepasan tanah instansi

3. Penilaian

Penilaian harga tanah yang terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh Tim Penilai yang diumumkan oleh Lembaga Pertanahan. Berdasarkan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, penilaian besarnya nilai 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; dan/atau
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai.

4. Musyawarah

Musyawarah dilakukan untuk mendiskusikan besarnya ganti kerugian. Apabila berhasil dalam musyawarah akan berhasil pula proses pembebasan tanah, dan sebaliknya kegagalan dalam musyawarah mengakibatkan kegagalan dalam pengadaan tanah termasuk pembebasan tanah.¹⁸

Selama ini sistem musyawarah yang dipakai dengan menggunakan sistem dialogis secara klasikal antara panitia pengadaan tanah dengan para pemegang hak tanah atau yang diberi kuasa, karena menggunakan sistem klasikal dimungkinkan ada peserta yang kurang atau lemah daya tangkapnya terhadap informasi dari panitia pengadaan tanah. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 proses komunikasi dialogis atau musyawarah dikenal dengan Konsultasi Publik, dilakukan antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam penentuan perencanaan lokasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, diatur dalam Pasal 1 ayat 8 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Sejak proses awal pengadaan tanah para pihak pemilik tanah sudah diberikan hak untuk dilibatkan

¹⁸ Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan Dan Pencabutan Hak* (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2014).

dalam musyawarah penetapan lokasi lahan pengadaan tanah. Dengan demikian para pemilik tanah sudah mengetahui bahkan ikut merencanakan penentuan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.

5. Ganti Rugi

Ganti kerugian menurut Pasal 1 Ayat 10 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, disebutkan bahwa:

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

Sedangkan bentuk ganti ruginya diatur dalam Pasal 36 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan :

“pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

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

Ganti kerugian tersebut dapat berdiri sendiri setiap unsur ataupun gabungan dari beberapa unsur yang diberikan sesuai dengan nilai kumulatif ganti kerugian nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Penilai. Bentuk dan jenis ganti rugi lain yang disepakati bersama dilaksanakan sebagaimana disebutkan dalam ketentuan diatas, dan untuk menentukan jenis ganti kerugian yang akan dipilih sepenuhnya diserahkan kesepakatan bersama antara panitia pengadaan tanah dengan pemilik tanah. Jika pemberian ganti rugi atau permukiman kembali, maka konsekuensinya panitia pengadaan tanah harus mempersiapkan dua lokasi,

satu lokasi sebagai lahan rencana pembangunan, yang satu lokasi lagi sebagai tanah pengganti bagi para pemilik tanah yang terkena proyek pembangunan. Untuk penggantian terhadap bangunan, tanaman dan benda yang terkait dengan tanah, akan ditentukan oleh instansi masing-masing.¹⁹

¹⁹ *Ibid* hal 20-21