

**TINJAUAN YURIDIS PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM
MEWUJUDKAN NEGARA KESEJAHTERAAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012**

Ade Millatus Sa'adiyah

Universitas Banten Jaya

Serang, Indonesia

Ade.Millatus@gmail.com

ABSTRACT

Land is indispensable for human, such as residence, and another infrastructures. A constrain on face is continuous population growth while lard availability is limited. Indonesia currently being actively implementis development, it goals are creating prosperity and justice for Indonesia citizen. In order to implement it, demand for lard is increasing. In development activities related to the lard requirement, could appears the various cortlictirs interests. If the land was taken for development purpose it must sacrifice the interests and contrary to human right and state law. Yet, if there is no land, the goals of development to create state welfare and justice is hampered. The aims this thesis to solve some problems, are : (1) How to acguisihor ofland development as set out in law No 2, 2012 about land procuremenr for growth on public interest in line with country goals such as increasing society welfare? (2) Does law No 2, 2012 about land acguisihor for growth on public interest in practice in line with human right? (3) How the land acguisition perpective for growth on public interest in future to realize welfare state?To answer this problems, pursued through juridic normative approach method in which to analyze according to law and regulations associated with empirical data, and find conclusionsther arrange a descriptive to find the answer to the problems.The study showed that : (1) Land acguisition for development on public interest set in law No 2.2012 there is lack in indemnity. (2) Law No.2, 2012 in practice should accordance with thehuman right. Human right mears property rights to land then taken by the state for public development must be accordance with article 2, said that principles and purposes of the implementation of the land acguisition including the principle of humanity. (3) Law No 2.2012 expected that agrarian law in future better than previous regulations for government asland acguisition operator, also for the party whose land is used for public interest and realize welfare for all Indonesia society.

Keywords : Land Acgusition, Human Rights, Welfare State.

PENDAHULUAN

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan baik yang langsung untuk kehidupannya seperti misalnya untuk bercocok tanam guna

mencukupi kebutuhannya (tempat tinggal/perumahan), maupun untuk melaksanakan usahanya seperti untuk tempat perdagangan, industri, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya (Suardi, 2005). Kendala yang dihadapi adalah

pertumbuhan penduduk terus menerus, sedangkan ketersediaan tanah yang sangat terbatas. Karena terbatasnya tanah yang tersedia dan kebutuhan akan tanah semakin bertambah, dengan sendirinya akan menimbulkan benturan-benturan kepentingan akan tanah, yang berakibat akan menimbulkan permasalahan tanah. Di sisi lain, antara tanah dan pembangunan merupakan entitas yang tidak dapat dipisahkan, tidak ada pembangunan tanpa tanah, untuk itu pemerintah dituntut kearifan dan fleksibilitasnya dalam melakukan langkah-langkah konkrit guna memfungsikan/mengoptimalkan tanah-tanah yang ada, sesuai dengan nilai-nilai etis, yang termasuk kedalam tata nilai dasar tersebut adalah nilai kepastian, kemanfaatan dan keadilan (Noer Fauzi,1997).

Bangsa Indonesia pada saat ini sedang giat melaksanakan pembangunan, dengan tujuan untuk menciptakan kemakmuran dan keadilan bagi setiap bangsa Indonesia. Dalam rangka melaksanakan pembangunan tersebut, kebutuhan terhadap tanah semakin meningkat. Kegiatan pembangunan mental spiritual banyak memerlukan tanah, sebagai tempat menampung kegiatan tersebut, seperti pembangunan

gedung, pabrik, industri, perkantoran, tempat pendidikan, rumah sakit, pasar, tempat dan sarana peribadatan, sarana Hankam, kompleks perumahan, atau tanah yang diperlukan untuk pembuatan jalan, waduk, penampungan air, bandar udara, pelabuhan laut, terminal kendaraan darat, perkebunan, peternakan, dsb. Dalam kegiatan pembangunan yang berkaitan dengan kebutuhan tanah tersebut, muncul berbagai kepentingan yang kadang-kadang bisa saling bertentangan satu sama lain. Yaitu di satu pihak kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedang di lain pihak sebagian besar dari penduduk baik secara perorangan atau kelompok memerlukan juga tanah sebagai tempat mata pencaharian dan atau tempat tinggalnya. Dalam negara yang berdasar atas hukum, penggunaan atau pengambilan tanah dari pemegang haknya, apapun alasannya termasuk penggunaan tanah untuk kepentingan pembangunan, tidak boleh bertentangan dengan hukum, karena hal ini juga berarti bertentangan dengan asas dan tujuan pembangunan itu sendiri, yaitu mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Atau lebih jauh hal itu bertentangan dengan nilai-nilai yang

terkandung dalam Pancasila, padahal pembangunan itu berdasarkan dan merupakan perwujudan dari nilai-nilai Pancasila tersebut (Suparman Usman, 2009). Sehubungan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dan kaitannya dengan kesejahteraan sosial Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hal ini jelas bahwa semua kekayaan alam dipergunakan untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Hal ini juga dimaksudkan untuk memberikan penjelasan atas ketentuan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) di mana menyebutkan bahwa hak atas tanah meliputi permukaan bumi, ruang atasnya dan bawahnya sekedar diperlukan yang berkaitan dengan permukaan tanahnya. Pelaksanaan Pengadaan tanah yang terbaru diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, alasan diterbitkannya undang-undang ini karena pelaksanaan pengadaan tanah pada saat ini masih lambat dalam

mendukung pembangunan infrastruktur. Pelaksanaan pengadaan tanah selama ini masih dilakukan secara *ad hoc* dan menimbulkan banyak permasalahan serta belum menjamin kepastian waktu dalam pembebasan tanahnya. Sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang mengatur teknis pembebasan lahan, maka pada tanggal 7 Agustus 2012 yang lalu, Presiden telah menerbitkan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Masalah pengadaan tanah sangat rawan dalam pelaksanaannya, karena menyangkut hajat hidup orang banyak. Proses pengadaan tanah dalam hal pembebasan tanah tidak akan lepas dari adanya masalah ganti rugi, dan juga mengenai adanya penolakan dari masyarakat terhadap pelepasan tanah miliknya, oleh karenanya dalam prosesnya perlu diadakan penelitian terhadap data-data beserta kelengkapannya.

Landasan pengadaan tanah sebagaimana di atur oleh Peraturan Presiden No.36 Tahun 2005 di atas, pada pokoknya didasarkan kepada pengaturan pelepasan atau penyerahan atau pencabutan hak,

sebagaimana diatur oleh perundang-undangan sebelumnya (Pasal 18, 27, 34, 40 Undang-Undang No.5 Tahun 1960). Menurut Pasal 1 angka 1 Keppres No.55 Tahun 1993 yang di maksud dengan Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut (Boedi Harsono.2007). Jadi dapat di simpulkan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut, tidak dengan cara lain selain pemberian ganti kerugian.

Maka berdasarkan hal tersebut peneliti melakukan penelitian dengan judul Tinjauan Yuridis Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Mewujudkan Negara Kesejahteraan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu menganalisis permasalahan menurut ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku sekarang dikaitkan dengan data empiris, yaitu dengan mengambil data di lapangan yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan

umum, dalam hal ini peneliti akan mengambil data lapangan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang dan dari Pengadilan Negeri Pandeglang. Di dalam penelitian ini, jenis data yang digunakan adalah Data primer dan Data sekunder, Data primer antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan sebagainya (Amiruddin, 2006). Sedangkan Data sekunder didapat melalui wawancara. Adapun bahan hukum yang digunakan dalam melengkapi penelitian ini, antara lain Bahan hukum primer, yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengikat terhadap permasalahan yang akan diteliti. Bahan hukum sekunder, yaitu berupa bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti rancangan perundang-undangan, literatur, jurnal, pendapat ahli hukum, media massa, hasil penelitian terdahulu, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Dan Bahan hukum tersier, yaitu data yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder seperti berupa kamus dan ensiklopedi

maupun sumber hukum lainnya yang sejenis dan berhubungan dalam penelitian ini. Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah mengadakan wawancara secara langsung terhadap objek penelitian yang berkaitan dengan penelitian, diantaranya yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang, dan Ketua Pengadilan Negeri Pandeglang, serta pihak-pihak yang dianggap memiliki kompetensi dan pengetahuan yang mendalam di bidang hukum pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Tinjauan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dihubungkan Dengan Tujuan Negara Untuk Mewujudkan Kesejahteraan.

Berbagai macam masalah pertanahan konkret yang selama ini belum mendapatkan pemecahan dan penyelesaian berbagai ketentuan yuridisnya, maka itu dalam reformasi agraria kedepan harus menjadi prioritas utama untuk diatasi. Agar pemecahan

masalah tertangani dengan baik harus ada tanggung jawab, ada kemungkinan ketentuan yuridis tersebut perlu dilakukan penafsiran baru karena tidak sesuai dengan rasa keadilan dalam masyarakat. Secara hukum, pemerintah adalah lembaga hukum publik yang paling representatif diberikan pertanggungjawaban dalam mengatur peruntukkan tanah dan menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan, perencanaan penyelenggaraan kekuasaan negara di bidang pertanahan merupakan wujud nyata dari negara sebagai organisasi kekuasaan. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pengadaan tanah dapat dilakukan oleh pihak swasta dan pemerintah. Pengadaan tanah oleh pemerintah atau pemerintah daerah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum dapat dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau juga dengan pencabutan hak atas tanah. Pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dengan tujuan

memperoleh kesepakatan mengenai pelaksanaan pembangunan di lokasi yang ditentukan, beserta bentuk dan besar ganti kerugian. Proses musyawarah yang dilakukan oleh panitia pembebasan tanah dan pemegang hak ditujukan untuk memastikan bahwa pemegang hak memperoleh ganti kerugian yang layak terhadap tanahnya. Ganti kerugian itu dapat berupa uang, tanah pengganti (ruilslag), pemukiman kembali (relokasi) atau pembangunan fasilitas umum yang bermanfaat bagi masyarakat setempat. Di satu sisi proses pengadaan tanah bukanlah hal yang mudah dan sederhana, untuk itu diperlukan tim pengadaan tanah. Tanah merupakan salah satu faktor penting bagi keberlangsungan kehidupan manusia. Manusia hidup dan melakukan berbagai aktivitas kesehariannya di atas tanah serta memperoleh bahan pangan dengan memanfaatkan tanah. Bahkan bagi Negara Indonesia tanah merupakan salah satu modal utama bagi kelancaran pembangunan. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai nilai produksi dan jasa. Komponen penting kedua adalah

kurangnya supply, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tapi di lain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomi, suatu barang (dalam hal ini tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer. Tanah merupakan harta kekayaan yang bernilai tinggi karena nilai jualnya yang akan selalu bertambah akibat kebutuhan terhadap tanah yang semakin tinggi sedangkan jumlah tanah tidak pernah bertambah. Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat permanen (tidak dapat bertambah) banyak menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dan masalah pembangunan. Untuk memenuhi kebutuhan pembangunan pemerintah telah berusaha melalui jalur yang sah yakni pengadaan tanah maupun pencabutan hak atas tanah. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah merupakan persoalan yang kompleks

karena terdapat berbagai tahapan dan proses yang harus dilalui serta adanya kepentingan pihak-pihak yang saling bertentangan. Persoalan perolehan tanah milik masyarakat untuk keperluan pembangunan guna kepentingan umum menjadi suatu persoalan yang cukup rumit. Kebutuhan tanah baik oleh pemerintah maupun masyarakat yang terus bertambah tanpa diikuti dengan penambahan luas lahan menjadi masalah yang krusial. Masalah timbul karena adanya berbagai bentrokan kepentingan. Di satu sisi pemerintah membutuhkan lahan untuk pembangunan fisik, di sisi lain masyarakat membutuhkan lahan untuk pemukiman maupun sebagai sumber mata pencaharian.

Seperti diketahui bahwa pengaturan terkait pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Pemerintah telah menerbitkan peraturan secara berturut-turut adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005 yang

kemudian diubah menjadi Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang ditetapkan pada bulan Januari 2012, merupakan undang-undang yang ditunggu-tunggu. Alasan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 karena pelaksanaan pengadaan tanah pada saat ini masih lambat dalam mendukung pembangunan infrastruktur. Pelaksanaan pengadaan tanah selama ini masih dilakukan secara *ad hoc* dan menimbulkan banyak permasalahan serta belum menjamin kepastian waktu dalam pembebasan tanahnya. Pada tanggal 7 Agustus 2012, Presiden menerbitkan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagai Peraturan Pelaksana dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 .

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 merupakan sebuah langkah perbaikan, karena peraturan perundang-undangan sebelumnya dianggap belum memenuhi rasa keadilan bagi pihak yang kehilangan

tanahnya. Dengan diterbitkannya undang-undang tersebut diharapkan dapat mengatasi permasalahan-permasalahan dalam pengadaan tanah. Beberapa permasalahan mendasar dalam proses pengadaan tanah selama ini antara lain:

1. Belum tersedianya aturan dasar, prinsip, prosedur dan mekanisme pengadaan tanah.
2. Belum ditetapkannya kelembagaan pengadaan tanah.
3. Tidak adanya peraturan khusus pembiayaan pengadaan tanah.
4. Belum jelasnya kriteria kegiatan yang dapat dikategorikan sebagai kepentingan umum.

Keempat permasalahan tersebut menjadi salah satu penghambat untuk mencapai tujuan pembangunan untuk kepentingan umum. Didalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 13 mengatur mengenai prosedur penyelenggaraan pengadaan tanah terdiri dari empat tahapan, yaitu :

Didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 13 mengatur mengenai prosedur penyelenggaraan pengadaan tanah terdiri dari empat tahapan, yaitu :

1. Perencanaan.
2. Persiapan.

3. Pelaksanaan.
4. Penyerahan hasil.

Dalam pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dalam pasal 2 menyebutkan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui 4 (empat) tahap, yaitu sebagai berikut :

1. Perencanaan;
2. Persiapan;
3. Pelaksanaan; dan
4. Penyerahan hasil.

Dalam hal ini diuraikan dalam pasal 3 sampai dengan pasal 112 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 mengenai proses penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Dalam perjalanan pengesahan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ada beberapa pihak yang berpendapat bahwa substansi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 belum berpihak kepada kepentingan rakyat. Hal tersebut terkait definisi tentang pembangunan untuk kepentingan umum' yang didalamnya terlihat mengakomodir kepentingan swasta dalam Undang-Undang ini dengan dalih untuk kepentingan

pembangunan. Definisi pembangunan untuk kepentingan umum pada dasarnya sudah diuraikan dalam Pasal 1 angka 6, Pasal 9 ayat (1), dan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Berdasarkan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 disebutkan definisi mengenai kepentingan umum sebagai kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pada Pasal 9 ayat (1) dijelaskan bahwa penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. Kemudian dalam Pasal 10 Undang-Undang ini ditentukan bahwa tanah untuk kepentingan umum digunakan untuk pembangunan:

1. Pertahanan dan keamanan nasional;
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
3. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
4. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
5. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
8. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
9. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
10. Fasilitas keselamatan umum;
11. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
12. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
13. Cagar alam dan cagar budaya;
14. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
15. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
16. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
17. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
18. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Menurut Andrinof A. Chaniago, Dosen FISIP UI selaku Ahli dalam Sidang pengujian Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 di Mahkamah Konstitusi. Isi dari pasal 10 diatas oleh beberapa kalangan dianggap telah menghilangkan hak warga negara untuk menentukan jenis-jenis pembangunan untuk kepentingan umum dan mana yang bukan. Sebab, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ini telah mendefinisikan sendiri dan menentukan jenis-jenis pembangunan yang dikategorikan untuk kepentingan umum. Berdasarkan ketentuan pasal-pasal diatas, yaitu pada Pasal 10 dicontohkan bahwa pembangunan jalan tol dan semua jenis proyek pelabuhan tidak tepat jika dikategorikan sebagai kepentingan umum karena dikelola secara bisnis dan melayani kalangan tertentu saja. Selain itu, dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ini tidak ditemukan mengenai definisi kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat yang menjadi syarat penyelenggaraan ‘kepentingan umum’ sebagaimana dicantumkan dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1). Hal ini menunjukkan masih terdapatnya kekaburan definisi pembangunan untuk kepentingan umum dalam Undang-

Undang Nomor 2 Tahun 2012 seperti halnya peraturan-peraturan sebelumnya.

2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Prosedur Pelaksanaannya dihubungkan dengan Hak Asasi Manusia.

Selain itu mengenai ganti kerugian dalam Pasal 39, Pasal 42 ayat (1) dan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diatur bahwa dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu 14 hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian, karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian. Ganti Kerugian tersebut kemudian dititipkan di pengadilan negeri setempat. Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri, kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Hapusnya kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari pihak yang berhak yang menolak hasil musyawarah tetapi tidak mengajukan keberatan sebagaimana diatur Pasal 39, 42 ayat (1) dan 43 di atas, menunjukkan undang-undang ini bersifat represif.

Hal ini tidak sesuai dengan Ketentuan Umum Pasal 1 angka 10 yang menyebutkan bahwa ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil

pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

Dengan dasar ini juga dapat dilihat bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus meningkatkan kesejahteraan, terutama bagi masyarakat yang hak atas tanahnya diambil oleh negara. Negara harus tetap memberikan prioritas kepada pihak yang tanahnya diambil untuk kepentingan negara, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 28H ayat (4) yang menyatakan: "setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil-alih secara

kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah, dan Pasal 2 yang menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus berdasarkan asas-asas yaitu kemanusiaan,keadilan,kepastian,keterbukaan,kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselarasan. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pasal 3 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa tujuan sewenang-wenang oleh siapapun".

Hasil analisis dari contoh kasus Pengajuan perkara perdata antara M.Damin Bin Dulkasan DKK melawan Pemerintah Kabupaten Pandeglang cq. Dinas Pendidikan Kabupaten Pandeglang No.03/PDT.G/PN.Pdg tanggal 9 Mei 2011 yang penulis teliti ini terlihat bahwa dalam proses pengadaan tanah untuk pengadaan gedung Sekolah Dasar Gunung Batu I Munjul Kabupaten Pandeglang saat itu, tidak dilaksanakan sesuai prosedur tahapan pengadaan tanah yang sudah ada, pada saat itu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975, tentang ketentuan-ketentuan mengenai tatacara pembebasan tanah. Pada saat itu Kepala Sekolah menempatkan tanah milik para pihak yang menggugat atau

para penggugat, tanpa izin dan persetujuan para penggugat membangun gedung sekolah diatas tanah milik para penggugat. Dan sejak dibangun SD dan SMPN 2 Munjul Kabupaten Pandeglang hingga gugatan diajukan, para pemilik belum pernah mendapatkan ganti rugi pelepasan hak atas tanah tersebut dan belum pernah menandatangani akta ataupun surat-surat taupun hal-hal lain yang berkenaan dengan dipakainya tanah milik para penggugat untuk bangunan SD Gunung Batu I dan SMPN 2 Munjul Kabupaten Pandeglang. Meskipun akhirnya kedua belah pihak antara penggugat dan Dinas Pendidikan Kabupaten Pandeglang bahwa berdasarkan proses mediasi dalam perkara ini atau usaha untuk menyelesaikan sengketa ini secara damai oleh kedua belah pihak telah tercapai kesepakatan, dimana kedua belah pihak telah membuat kesepakatan perdamaian secara tertulis tanggal 23 Maret 2011. Dari hasil penelitian penulis dalam kasus perkara sengketa pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam hal ini antara pemerintah dengan pihak yang merasa dirugikan terutama pihak yang tanahnya diambil oleh negara, sebagian besar meskipun diajukan dalam gugatan

persidangan di Pengadilan Negeri, putusan akhir cenderung pada lahirnya kesepakatan damai, karena dalam proses mediasi kedua belah pihak diberikan pengarahan oleh hakim mediasi yang di tunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk meneruskan kasus perkara gugatan atau melakukan perdamaian dengan ketentuan-ketentuan yang disepakati oleh kedua belah pihak yakni penggugat dan tergugatnya.

3. Persepektif Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Masa Mendatang Dalam Upaya Mewujudkan Negara Kesejahteraan Dan Pembaharuan Hukum Agraria.

Perolehan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dalam peraturannya masih memiliki celah lebar bagi kesewenang-wenangan dan bersifat melawan hukum, pihak- pihak tertentu yaitu pihak ketiga, sehingga dalam prosesnya dapat menimbulkan banyak kerugian tidak saja bagi pemilik tanah yang sebenarnya, tetapi juga bagi Pemerintah Daerah yang akan memberikan ganti rugi. Oleh karena itu hal tersebut harus diantisipasi dan menjadi perhatian bagi semua pihak

yang terlibat dan memiliki tugas serta peranan dalam pengadaan tanah. Kehadiran Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 beserta Peraturan Pelaksananya ditetapkan untuk menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil sebagaimana diamanatkan dalam Pancasila. Pancasila dijadikan sebagai dasar filosofi penyusunan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ini sebagaimana halnya dengan penyusunan UUPA. Lahirnya peraturan ini juga dalam rangka memberikan solusi atas permasalahan mendasar dalam proses pengadaan tanah selama ini yang belum diatur peraturan-peraturan perundangan sebelumnya, walaupun dalam implementasinya masih terdapat beberapa ketentuan yang dianggap represif oleh beberapa elemen masyarakat. Diharapkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ini dapat memberikan kepastian yang lebih baik mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dimana dalam hal ini pemerintah ingin mewujudkan tujuan negara kesejahteraan sebagaimana diamanatkan dalam UUD 1945 alinea ke 4 (empat). Indonesia adalah negara agraris, bukan

hanya berarti sebagian besar penduduknya bermata pencaharian sebagai petani, tetapi lebih dari itu, negara agraris adalah seluruh sistem kehidupan (ideologi, politik, ekonomi, sosial, budaya) berdasarkan pada sistem pertanian atau agraris dalam artian semua tatanan sosial masyarakatnya didasarkan pada bidang agraris, baik sebagai petani yang memiliki tanah maupun petani yang tidak mempunyai tanah (buruh tani). Kondisi tersebut menjadi bagian penting dalam perkembangan hukum nasional, khususnya memaknai hak menguasai tanah oleh negara.

Di sisi lain, hubungan antar manusia dengan tanah sangat erat sekali. Di beberapa daerah ditemukan suku-suku yang sulit terpisah dengan apa yang dinamakan "tanah tumpah darah", adanya semboyan Jawa "sedbumuk batbuk senyari bumi" (satu jengkal tanah pun tetap diperjuangkan meski mengorbankan nyawa). Di negara yang telah majupun hal itu ditemukan, misalnya di Nagasaki Jepang, walaupun gunung Unzen meletus Tahun 1991 dan sebelumnya juga telah meletus, dengan korban 15.000 jiwa, tetapi penduduk setempat tetap tidak mau pindah dari tempat-tempat itu. Itulah sebabnya

tanah bagi manusia merupakan "conditio sine qua non", seperti halnya udara yang dihirup setiap hari Berdasarkan fakta tersebut, tidak berlebihan Mochtar Kusumaatmadja memandang adanya hukum yang bersifat sensitif, yaitu hukum-hukum yang menyangkut bidang-bidang budaya dan keyakinan masyarakat (hukum keluarga, hukum perkawinan, hukum harta perkawinan dan hukum waris). Hukum tanah sebagai salah satu objek dari hukum harta perkawinan dan hukum waris, secara langsung maupun tidak langsung berkaitan dengan budaya serta keyakinan masyarakat, sehingga dapat dikategorikan sebagai hukum yang sensitif atau hukum yang tidak netral (Djuhaendah Hasan, 1996). Di sisi lain, pertumbuhan penduduk di Indonesia pada tahun 2020 diperkirakan diperkirakan mencapai 260 juta jiwa. Kondisi tersebut menuntut pemerintah untuk mampu menyediakan berbagai sarana dan pemenuhan hidup rakyatnya. Kewajiban pemerintah untuk mampu

KESIMPULAN

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum,

menyediakan berbagai sarana dan pemenuhan hidup rakyatnya. Kewajiban pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, terutama negara yang menganut paham *welfare state*, sebagaimana halnya Indonesia dituntut untuk berperan lebih jauh dengan cara melakukan campur tangan terhadap aspek-aspek kebutuhan masyarakat dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyatnya (Juniarso Ridwan, 2008). Campur tangan pemerintah, sangat diperlukan di bidang pertanahan. Hal ini disebabkan masalah pertanahan merupakan unsur penting dalam pembangunan, sehingga pengaturan pertanahan yang tepat oleh pemerintah merupakan salah satu landasan fundamental bagi suksesnya pembangunan (Notonegoro, 1984). Dengan demikian, pengaturan pertanahan berdimensi masa lalu, masa kini dan masa mendatang.

serta Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012, tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun

2012 tentang petunjuk teknis pelaksanaan pengadaan tanah, masih ada beberapa kekurangan terutama mengenai masalah pemberian ganti kerugian. Dinilai isi ketentuan pasalnya sama dengan peraturan terdahulunya, yaitu contohnya dalam pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam pasal 37, atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri tersebut, hal ini dinilai pemerintah bersifat memaksa kepada pemilik hak atas tanah, untuk tetap menyerahkan tanah miliknya, meskipun belum benar-benar pemilik hak atas tanah menyetujui besarnya dari ganti kerugian tersebut. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam prosedur pelaksanaannya sudah seharusnya sesuai dengan Hak Asasi Manusia. Hak asasi manusia disini yaitu hak pemilik atas tanah yang tanahnya diambil oleh negara untuk kepentingan pembangunan, dimana harus sesuai dengan pasal 2 yang

menyebutkan asas dan tujuan dari pelaksanaan pengadaan tanah, yaitu diantaranya asas kemanusiaan, kesepakatan dan kesejahteraan. Tetapi ada dalam beberapa contoh kasus pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah yang tidak berdasarkan asas-asas tersebut yang mengakibatkan sengketa antara pemerintah dan pemilik tanah. Perspektif pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di masa mendatang dalam upaya mewujudkan negara kesejahteraan. Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 sebagai peraturan pelaksanaannya, terdapat perbaikan yang signifikan dari peraturan sebelumnya yaitu Perpres Nomor 65 Tahun 2006. Contohnya ketentuan Pasal 35 yang menyatakan apabila 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. Bunyi pasal ini belum pernah muncul di peraturan peraturan sebelumnya. Pasal ini muncul dalam rangka mewujudkan pengadaan tanah yang adil. Setelah penetapan lokasi pembangunan Pihak yang Berhak hanya

dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan. Hal ini untuk menghindari para spekulasi tanah, hal ini belum pernah muncul pada peraturan perundang-undangan sebelumnya. Selain itu, dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 maupun Perpres Nomor 71 Tahun 2012 telah diatur mengenai jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah yang jelas dari mulai tahapan perencanaan, tahapan persiapan, tahapan pelaksanaan, sampai dengan penyerahan hasil, termasuk didalamnya pihak-pihak yang berperan dalam masing-masing tahapan. Peraturan ini juga mengatur durasi waktu setiap tahapan dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Diharapkan dengan lahirnya Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 ini, hukum agraria (hukum tanah) kedepannya lebih baik lagi dari peraturan sebelumnya dan membawa kebaikan baik untuk pemerintah sendiri sebagai penyelenggara pengadaan tanah, juga untuk para pihak yang tanahnya digunakan untuk kepentingan umum.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Amiruddin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan.
- , 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti.
- , 2007, *Hukum Agraria Indonesia, (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya) Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan.
- Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep*

- Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan*, Bandung, Citra Aditya Bhakti.
- Juniarso Ridwan, 2008, *Hukum Tata Ruang (Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah)*, Bandung, Nuansa.
- Notonegoro, 1984, *Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*, Jakarta, Pantjuran Tujuh.
- Noer Fauzi, 1997, *Tanah dan Pembangunan*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan.
- Suparman Usman, 2009, *Hukum Agraria Di Indonesia (Bagian Hukum Tanah)*, Cet-2, Serang, IAIN "SUHADA" PRESS.
- Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Cet-1, Jakarta, IBLAM.

UNDANG-UNDANG

- Undang-Undang Dasar 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai Peraturan Pelaksana Undang-Undang No.2 Tahun 2012 yang mengatur teknis pembebasan lahan.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang petunjuk teknis pelaksanaan pengadaan tanah.