

TINJAUAN HUKUM TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM



Sumber: <https://www.liputan6.com>

A. PENDAHULUAN

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), pemerintah perlu melaksanakan pembangunan. Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.¹

Kebijakan pengadaan tanah berkaitan erat dengan program pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah. Salah satu permasalahan yang dapat ditemui terkait pengadaan

¹ Bab I Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

tanah bagi pembangunan yaitu tidak tercapainya kesepakatan antara pemilik lahan tanah dengan instansi yang akan melaksanakan pembangunan, sementara pembangunan tetap harus dilaksanakan. Adapun pengertian instansi berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah. Dalam hal tidak tercapainya kesepakatan tersebut, Pemerintah akan terlebih dahulu memilih untuk menyelesaikan pembangunan dengan cara yang dapat diterima oleh masyarakat.

Sebagai bagian dari hukum agraria nasional, peraturan pengadaan tanah harus mengacu pada tujuan hukum agraria nasional dengan prinsip keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum. Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan kalau tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan, semata-mata untuk kepentingan pribadinya, melainkan wajib pula memperhatikan kepentingan umum. Ketentuan tersebut tidaklah berarti bahwa kepentingan pribadi akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum. Kepentingan umum dan kepentingan pribadi haruslah saling mengimbangi, hingga akhirnya akan tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan rakyat seluruhnya.²

B. PERMASALAHAN

Permasalahan yang akan dibahas antara lain sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum?
- b. Bagaimana tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum?
- c. Bagaimana cara pemerintah dalam menangani dampak sosial kemasyarakatan dalam rangka pengadaan tanah?

² Mohammad Mulyadi, *Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Jakarta Utara*, Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI, 2017, halaman 149-150.

C. PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Landasan yuridis bagi pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia yang mengacu pada ketentuan dalam Pasal 18 Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang menjelaskan bahwa untuk Kepentingan Umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan peraturan perundang-undangan.

Sejumlah peraturan perundang-undangan telah diterbitkan untuk menjadi landasan yuridis pengadaan tanah untuk kepentingan umum, antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya;
- d. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
- e. Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- f. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional
- g. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh Pemerintah. Tanah untuk kepentingan umum digunakan untuk pembangunan³:

- 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, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/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.

B. Tahapan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah menurut Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak

³ Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

yang berhak.⁴ 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.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaannya.

1. Perencanaan Pengadaan Tanah

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dibuat oleh Instansi yang memerlukan tanah. Perencanaan pengadaan tanah didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, dan Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.⁵

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang paling sedikit memuat:⁶

- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- c. letak tanah;
- d. luas tanah yang dibutuhkan;
- e. gambaran umum status tanah;
- f. perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- h. perkiraan nilai tanah; dan
- i. rencana penganggaran.

⁴ Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

⁵ Pasal 14 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

⁶ Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Rencana Pengadaan Tanah disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah. Dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan dan ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada pemerintah provinsi. Dokumen perencanaan pengadaan tanah paling sedikit memuat:⁷

- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan
- c. letak tanah;
- d. luas tanah yang dibutuhkan;
- e. gambaran umum status tanah;
- f. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- h. perkiraan nilai tanah;
- i. rencana penganggaran.

2. Persiapan Pengadaan Tanah

Instansi yang memerlukan tanah bersana pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah melaksanakan:⁸

- a. Pemberitahuan rencana pembangunan

Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung. Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

- b. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan

⁷ Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

⁸ Pasal 16 - Pasal 26 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan 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 rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

c. Konsultasi publik rencana pembangunan.

Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja. Apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum pada tahapan sebelumnya, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi:⁹

a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah meliputi kegiatan:

- 1) pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
- 2) pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

⁹ Pasal 27 – Pasal 47 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat pengadaan tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja.

Pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan secara bertahap, parsial, atau keseluruhan. Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah objek pengadaan tanah. Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

b. Penilaian ganti kerugian

Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilai yang ditetapkan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan. Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- 1) tanah;
- 2) ruang atas tanah dan bawah tanah;
- 3) bangunan;
- 4) tanaman;
- 5) benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- 6) kerugian lain yang dapat dinilai.

Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dan besarnya nilai disampaikan kepada lembaga pertanahan dengan berita acara.

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. Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- 1) uang;
- 2) tanah pengganti;
- 3) permukiman kembali;
- 4) kepemilikan saham; atau
- 5) bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

c. Musyawarah penetapan ganti kerugian

Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian.

d. Pemberian ganti kerugian

Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap kepada pihak yang mengajukan keberatan. Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib:

- 1) melakukan pelepasan hak; dan
- 2) menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

Bukti tersebut merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan. Tuntutan pihak lain atas objek pengadaan tanah yang telah diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian.

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat. Penitipan ganti kerugian juga dilakukan terhadap:

- 1) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
- 2) Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
 - a) sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 - b) masih dipersengketakan kepemilikannya;
 - c) diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
 - d) menjadi jaminan di bank.

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.

e. Pelepasan tanah Instansi

Pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah. Pelepasan Objek

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan UU Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pelepasan objek pengadaan tanah tidak diberikan ganti kerugian, kecuali:

- 1) Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;
- 2) Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
- 3) Objek Pengadaan Tanah kas desa.

Pelepasan objek pengadaan tanah dilaksanakan paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Apabila pelepasan objek pengadaan tanah belum selesai dalam waktu tersebut tanahnya dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi Kepentingan Umum. Pejabat yang melanggar ketentuan tersebut dikenai sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, tahapan pelaksanaan pengadaan tanah meliputi:¹⁰

- a. penyiapan pelaksanaan;
- b. inventarisasi dan identifikasi;
- c. penetapan penilai;
- d. musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian;

¹⁰ Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

- e. pemberian ganti kerugian;
- f. pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus;
- g. penitipan ganti kerugian;
- h. pelepasan objek pengadaan tanah;
- i. pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah; dan
- j. pendokumentasian peta bidang, daftar nominatif dan data administrasi pengadaan tanah.

4. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:

- a. pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak telah dilaksanakan; dan/atau
- b. pemberian ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.

Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil Pengadaan Tanah. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum karena keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit dapat langsung dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Sebelum penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak. Dalam hal terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan Pengadaan Tanah, Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan.

C. Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Pengadaan Tanah

Dalam penyediaan tanah yang diperlukan untuk pembangunan nasional, seringkali terhambat oleh keadaan di mana tanah yang akan digunakan, telah dikuasai dan digunakan masyarakat dengan itikad baik dalam jangka waktu yang lama. Untuk penyelesaian tanah yang dikuasai dan digunakan oleh masyarakat tersebut, perlu dilakukan penanganan

dampak sosial kemasyarakatan. Pada tahun 2018, telah ditetapkan Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional.

Pasal 1 Angka 3 Perpres Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional menyatakan bahwa penanganan dampak sosial kemasyarakatan yang dimaksud adalah penanganan masalah sosial berupa pemberian santunan untuk pemindahan masyarakat yang menguasai tanah yang akan digunakan untuk pembangunan nasional. Lingkup penanganan dampak sosial kemasyarakatan yang diatur dalam Perpres tersebut diselenggarakan untuk pelaksanaan pembangunan proyek strategis nasional dan non proyek strategis nasional. Tanah yang dimaksud merupakan tanah negara atau tanah yang dimiliki oleh pemerintah, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.¹¹

Masyarakat yang dapat menerima santunan memenuhi kriteria:

1. memiliki identitas atau keterangan kependudukan yang disahkan oleh kecamatan setempat; dan
2. tidak memiliki hak atas tanah yang dikuasainya.

Penguasaan tanah oleh masyarakat yang dimaksud dalam hal ini, memenuhi persyaratan sebagai berikut:¹²

1. telah menguasai dan memanfaatkan tanah secara fisik paling singkat 10 (sepuluh) tahun secara terus menerus; dan
2. menguasai dan memanfaatkan tanah dengan itikad baik secara terbuka, serta tidak diganggu gugat, diakui dan dibenarkan oleh pemilik hak atas tanah dan/atau lurah/kepala desa setempat.

Masyarakat yang memenuhi kriteria dan persyaratan tersebut di atas, diberikan santunan berupa uang atau relokasi.

¹¹ Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional

¹² Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional

Besaran nilai santunan dihitung berdasarkan penilaian pihak independen dengan memperhatikan:

1. biaya pembersihan segala sesuatu yang berada di atas tanah;
2. mobilisasi;
3. sewa rumah paling lama 12 (dua belas) bulan; dan/atau
4. tunjangan kehilangan pendapatan dari pemanfaatan tanah.

Berdasarkan penetapan gubernur, kementerian/lembaga, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah melaksanakan pemberian santunan kepada masyarakat. Pelaksanaan pemberian santunan yang berupa uang dapat diberikan dalam bentuk tunai atau melalui transaksi perbankan. Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan melakukan pengawasan atas pelaksanaan pemberian santunan kepada masyarakat.¹³

Terhadap tanah yang telah dilakukan pemberian santunan, dilakukan pengosongan oleh masyarakat paling lama 7 (tujuh) hari sejak diterimanya santunan. Tanah yang telah dikosongkan tersebut, segera dilakukan pengamanan fisik oleh kementerian/lembaga, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah¹⁴. Barang atau aset yang diperoleh dari penanganan dampak sosial kemasyarakatan yang tidak digunakan oleh pemerintah atau pemerintah daerah, dapat dihibahkan untuk kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan barang milik negara.¹⁵

¹³ Pasal 10 – Pasal 11 Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional

¹⁴ Pasal 13 Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional

¹⁵ Pasal 16 Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional

D. PENUTUP

Ketentuan terkait pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia mengacu pada ketentuan dalam Pasal 18 Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Peraturan perundang-undangan lain yang telah diterbitkan untuk menjadi landasan yuridis Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, antara lain:
 - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya;
 - c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
 - d. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
 - e. Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
 - f. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional; dan
 - g. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
2. Tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum antara lain perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil pengadaan tanah.
3. Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional yang dilakukan oleh Pemerintah berupa pemberian santunan untuk pemindahan masyarakat yang menguasai tanah yang akan digunakan untuk pembangunan nasional sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Mulyadi, Mohammad. (2017). *Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Jakarta Utara*. Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Masyarakat dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Penulis:

Eva Riana Sari, S.H.

Disclaimer:

Seluruh informasi yang disediakan dalam Tulisan Hukum adalah bersifat umum dan disediakan untuk tujuan pemberian informasi hukum semata dan bukan merupakan pendapat instansi.