

Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Kepentingan Umum

Ramsul Nababan ¹, Julianti Sembiring ², Putri Juliani Br Tarigan ³,
Octa Vioni Pinem ⁴, Rizal Sanusi Hasibuan ⁵

¹⁻⁵ Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan Fakultas Ilmu Sosial
Universitas Negeri Medan

ABSTRACT. *This research aims to analyze legal protection for ownership of land rights for the public interest, and this research can be useful as a reference for readers. This research uses a qualitative descriptive research method, with a type of normative legal research - empirical or literature. Sugiyono said that quantitative research is a method used to examine the condition of natural objects where the researcher is the key instrument. type of normative-empirical legal research according to Muhaimin in his book entitled: Legal Research Methods says that normative-empirical legal research is "legal research that examines law as rules or norms and the application of legal rules in practice in society". The results found are that the existence of regulations regarding land acquisition provides a legal basis for the government to obtain land for the implementation of development in the public interest and is a guarantee for land rights holders to obtain adequate compensation, thereby providing better survival at a higher level of socio-economic life. prior to land acquisition. Land acquisition for development in the public interest is a land acquisition activity carried out by the government for the construction of public facilities. Land procurement consists of planning, preparation and implementation stages which involve the regional government as the executor of land acquisition, the ministry that carries out land affairs, land rights owners and affected communities.*

Keywords: *Legal Protection, Ownership of Land Rights, Public Interest*

ABSTRAK . Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak atas tanah bagi Kepentingan Umum, dan penelitian ini dapat bermanfaat untuk referensi bagi pembaca. Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif, dengan jenis penelitian hukum normatif –empiris atau kepustakaan. Sugiyono mengatakan bahwa penelitian kualitatif adalah metode yang digunakan untuk meneliti kondisi obyek yang alamiah dimana peneliti sebagai instrumen kunci. jenis penelitian hukum normatif-empiris menurut Muhaimin dalam bukunya yang berjudul: Metode Penelitian Hukum mengatakan bahwa penelitian hukum normatif-empiris merupakan “penelitian hukum yang mengkaji tentang hukum sebagai aturan atau norma dan penerapan aturan hukum dalam prakteknya di masyarakat”. Hasil yang ditemukan, Adanya pengaturan mengenai pengadaan tanah menjadi landasan hukum bagi pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum serta menjadi jaminan bagi pemegang hak atas tanah untuk mendapatkan ganti rugi yang layak, sehingga memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan kegiatan pengambilalihan lahan yang dilakukan oleh pemerintah untuk pembangunan fasilitas publik. Pengadaan tanah terdiri dari tahap perencanaan, persiapan, dan pelaksanaan yang melibatkan pemerintah daerah sebagai pelaksana pengadaan tanah, kementerian yang menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan, pemilik hak atas tanah, dan masyarakat yang terdampak.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Kepemilikan Hak Atas Tanah, Kepentingan Umum

PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah

Tanah dalam hal ini merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, dimana semakin pesatnya perkembangan penduduk hal ini dapat menyebabkan tanah bersifat langka dan terbatas. Tanah juga merupakan hal yang sangat rawan dan potensi pemicu krisis sosial Masyarakat hukum sebagai kesatuan dengan tanah yang didudukinya, terdapat hubungan yang erat sekali, hubungan yang bersumber pada pandangan yang bersifat religio-magis, Hubungan yang erat dan bersifat religio-magis ini, menyebabkan masyarakat hukum memperoleh dan untuk menguasai tanah tersebut, memanfaatkan tanah itu, memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan yang hidup diatas tanah itu, juga memburu terhadap binatang-binatang yang hidup disitu. Hak masyarakat hukum atas tanah ini disebut hak pertuanan atau ulayat. Tanah bagi masyarakat individu dalam hidupnya maka dengan demikian sangat pentingnya peran Negara untuk mengatur tanah-tanah yang berada dalam wilayah kekuasaannya supaya tujuan pemerintah tercapai. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 diberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang sering disebut dengan singkatan UUPA. Salahsatu tujuan pokok dibentuknya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Kepastian hukum yang dimaksudkan meliputi : a). Kepastian mengenai subyek hukum atas tanah (orang atau badan hukum); b). Kepastian mengenai letak, batas, ukuran/luas tanah atau kepastian mengenai obyek hak; c). Kepastian mengenai status hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan-hubungan antar tanah dengan orang/badan hukum.

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuanpokok UUPA tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA juncto Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 19 ayat (1) UUPA menentukan bahwa : Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditujukan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kecenderungan berkurangnya tanah untuk digarap dan juga kondisi sosial yang kurang seimbang dikarenakan keadaan perekonomian masyarakatnya yang tidak merata dan juga diperparah dengan kondisi pembagian tanah yang kurang terencana dengan baik menimbulkan masalah-masalah pertanahan yang dapat mengakibatkan permasalahan di bidang politik, ekonomi dan sosial.

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, sebagaimana besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. “Tanah dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Dewasa ini ketersediaan tanah-tanah Negara yang “bebas” yang sama sekali tidak dimiliki atau diduduki orang atau pihak-pihak berkepentingan lainnya adalah sangat terbatas”. Pengambilan tanah-tanah penduduk untuk kepentingan pembangunan atau penyelenggaraan kepentingan umum dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara. 3 (tiga) cara tersebut antara lain meliputi : “pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan tanah), pencabutan hak atas tanah dan perolehan tanah secara langsung (jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara ukarela)”. pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. “Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan”. Negosiasi mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sering kali menjadi proses yang paling panjang dan berlarut-larut akibat tidak adanya titik temu yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan.

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya akan digunakan sebagai proyek pembangunan untuk kepentingan umum menjadi sangat penting karena dalam kondisi tertentu pemegang hak atas tanah harus menyerahkan tanahnya kepada Pemerintah, dengan alasan kepentingan umum merupakan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat(Pasal 1 angka 6 UU No. 2 Tahun 2012).

Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari latar belakang diatas adalah :

1. Bagaimana kerangka hukum yang mengatur kepemilikan hak atas tanah untuk kepentingan umum di dalam sistem hukum yang berlaku?
2. Bagaimana penanganan konflik kepentingan antara kepentingan umum dan hak-hak individual dalam konteks kepemilikan tanah?
3. Bagaimana dampak kebijakan pengembalian tanah untuk kepentingan umum terhadap hak milik, nilai, dan kehidupan masyarakat Indonesia?

Tujuan Penelitian

Berdasarkan pengamatan kelompok kami adapun tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Dapat memenuhi tugas mata kuliah Hukum Agraria

2. Dapat mengetahui dengan luas mengenai Analisis hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Kepentingan Umum
3. Penulis membuat materi ini agar bermanfaat bagi pembaca.

Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah agar peneliti bisa dapat menguasai isi materi mengenai Analisis hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Kepentingan Umum.

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terlebih Dahulu

Penelitian terdahulu dari Dosen Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani Selong, Lombok Timur dengan judul penelitian yang berjudul *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Dimana pada Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan landasan Yuridis (secara esensial) perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah; persyaratan yuridik “Kelasiran hak atas tanah” menjadi dasar penegakan hak atas tanah; dan faktor-faktor yang mempengaruhi upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Menunjukkan bahwa masyarakat kurang memahami fungsi sertifikat sebagai bukti hak atas tanah karena kurangnya sosialisasi hukum terutama mengenai sertifikat tanah. Pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim di MA tidak secara jelas dan tegas tersurat tentang prinsip, azas dan teori hukum agraria/ pertanahan, melainkan menitikberatkan pada azas pembuktian kepemilikan secara perdata. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pemegang bukti milik hak atas tanah, belum mendapat perlindungan sesuai dengan hukum yang ada, meskipun sesuai dengan Pasal 60 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 huruf (f) tentang pendaftaran Tanah menyatakan bahwa alat bukti tertulis yang digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama adalah petuk Pajak Bumi/ *Landrente*, girik, pipil, kekitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 harus dipertimbangkan di peradilan.

B. Teori

a. Pengertian Tinjauan Yuridis

Tinjauan merupakan suatu tindakan untuk memetakan pola-pola data secara konsisten agar hasil analisis memiliki arti sehingga dapat dipelajari dan diterjemahkan (Surayin, 2005:10). Secara etimologi, “tinjauan” berasal dari kata “tinjau” yang berarti melihat;

memeriksa; mengamati; menyelidiki; mempelajari dengan cermat untuk memahami sehingga dapat menarik kesimpulan (<http://kbbi.web.id/tinjauan>). Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, “tinjauan” adalah perbuatan meninjau; hasil meninjau; pandangan; pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya). Pengertian “yuridis”, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, berarti menurut hukum atau secara hukum (<http://kbbi.kemdikbud.go.id/yuridis>). Pada pengertian tersebut, yang dimaksud dengan hukum adalah suatu aturan yang bersifat mengikat bagi semua orang dimana hukum tersebut berlaku (Ratnawati, 2010:13). Yuridis juga dapat diartikan sebagai semua hal yang berkaitan dengan hukum yang diakui oleh pemerintah. Dengan demikian, “yuridis” merupakan suatu kaidah yang dianggap hukum, berupa peraturan, kebiasaan, etika ataupun moral sebagai dasar penilaiannya (<http://repository.uma.ac.id>).

b. Pengertian Pengadaan Tanah

Hukum pengadaan tanah mengalami dinamika demi mewujudkan keadilan bagi para pihak, sehingga pengertian “pengadaan tanah” pun harus dapat mencerminkan nilai keadilan tersebut (Sumardjono, 2015: 2-3). Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum menjadi aturan pertama yang menggunakan istilah “pengadaan tanah”. Namun, pada ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah juga diartikan sebagai pencabutan hak atas tanah. Pengertian tersebut mendapatkan kritisi dari berbagai kalangan karena penggunaan istilah “pencabutan hak” yang terkesan memaksa masyarakat untuk melepaskan hak atas tanahnya demi kepentingan umum (Sumardjono, 2015: 5-7). Hingga pada tahun 2012, ketentuan mengenai pengadaan tanah diatur dalam UndangUndang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaannya. Pada prinsipnya, pengadaan tanah merupakan suatu kegiatan dalam rangka menyediakan tanah bagi pembangunan yang disertai pemberian ganti kerugian kepada pihak yang memiliki dan/atau menguasai tanah dengan suatu hak.

c. Konsep Kepentingan Umum

Kegiatan pengadaan tanah pada dasarnya dilakukan oleh pemerintah dalam rangka pemenuhan ketersediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengertian “kepentingan umum” diatur secara implisit dalam Pasal 18 UUPA yang

berisi ketentuan bahwa kepentingan bangsa dan negara, serta rakyat merupakan bagian dari kepentingan umum. Ketentuan tersebut menjadi dasar untuk mendefinisikan “kepentingan umum” bagi peraturan-peraturan dibawahnya. Konsep “kepentingan umum” pertama kali tercantum pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan BendaBenda yang Ada Diatasnya. Jenis-jenis pembangunan bagi kepentingan umum disebutkan pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Salah satu pembangunan itu adalah jalan tol, sebagaimana tercantum pada Pasal 2 huruf b peraturan pemerintah tersebut. Meski terjadi pro dan kontra terkait pembangunan jalan tol bagi kepentingan umum, namun pada prinsipnya peraturan pengadaan tanah merupakan jembatan untuk mewujudkan pembangunan. Oleh karena itu, ketika pengadaan tanah tidak dapat dilaksanakan berdasarkan kesepakatan melalui musyawarah, maka pemerintah dapat menempuh upaya pencabutan hak (Sitorus & Limbong, 2004: 10).

d. Teori perlindungan hukum

Fitzgerald (dalam Rahardjo, 2021: 12), berpendapat bahwa sumber teori perlindungan hukum adalah hukum alam. Pada aliran hukum alam, hukum berasal dari Tuhan, bersifat umum dan abadi, serta tidak ada pemisahan antara hukum dan moral. Penganut hukum alam percaya bahwa hukum dan moral merupakan wujud dari ketentuan dalam kehidupan manusia yang berlaku secara internal dan eksternal. Teori perlindungan hukum Salmond, menurut Fitzgerald, bertujuan untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan dalam masyarakat. Hal ini dikarenakan perlindungan bagi kepentingan suatu pihak hanya dapat diberikan apabila kepentingan pihak lain dibatasi. Hukum mempunyai kekuasaan tertinggi dalam menentukan kepentingan yang perlu dibatasi dan dilindungi, karena salah satu fungsi hukum adalah mengatur hak dan kepentingan manusia sebagai subyek hukum (Rahardjo, 2021:53-54). Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bersumber dari konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Konsep tersebut didasarkan pada pembatasan kepentingan dan pemenuhan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Setiap orang berhak atas perlindungan hukum dari pemerintah, karena seluruh hubungan hukum harus mendapatkan perlindungan hukum. Bagi rakyat Indonesia, perlindungan hukum dapat dikatakan sebagai suatu bentuk implementasi atas pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia, serta prinsip negara hukum yang

berdasarkan Pancasila. Hal itu dikarenakan perlindungan hukum bertujuan untuk memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, sebagai makhluk individu dan sosial, dalam suatu negara kesatuan yang menjunjung tinggi kekeluargaan demi kesejahteraan rakyat.

C. Kerangka Berpikir



METODE PENELITIAN

A. Desain Penelitian

Desain penelitian adalah pola atau bentuk penelitian yang diinginkan. Desain penelitian memiliki beberapa kegunaan yaitu: 1) desain memberikan pegangan yang lebih jelas kepada peneliti dalam melakukan penelitiannya; 2) desain itu juga menentukan batasbatas penelitian yang bertalian dengan tujuan penelitian; dan 3) desain penelitian selalu memberi gambaran yang jelas tentang apa yang harus dilakukan juga memberi gambaran tentang macam-macam kesulitan yang akan di hadapi yang mungkin juga telah dihadapi oleh para peneliti lain. Dalam penelitian ini menggunakan dengan penelitian deskriptif kualitatif (Sari and Asmendri 2020).

B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Sugiyono (2012:13) menjelaskan bahwa penelitian deskriptif yaitu penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih tanpa membuat perbandingan atau menghubungkan dengan variabel yang lain. Menurut sutjana dan Ibrahim penelitian deskriptif adalah penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi pada saat sekarang.

Adapun jenis penelitian yang kami gunakan adalah kepustakaan. Penelitian kepustakaan ialah penelitian yang dilakukan dengan menggunakan literatur (kepustakaan), seperti buku, catatan dan laporan hasil penelitian dari penelitian sebelumnya. Jenis penelitian yang dilakukan ialah penelitian kepustakaan lapangan atau library research, dimana penelitian ini dilaksanakan dengan menggunakan literatur yang ada di perpustakaan seperti buku, jurnal, catatan dan catatan hasil penelitian. Dengan melakukan penelitian kepustakaan, peneliti perlu memahami sumber daya kepustakaan yang relevan, menggunakan metode penelitian yang sesuai, dan menyimpulkan hasil penelitian secara sistematis dan konsisten. Peneliti mengumpulkan informasi dari sumber kepustakaan yang relevan dengan topik yang sesuai dengan dengan penulis angkat dan kemudian menganalisis data untuk menjawab rumusan masalah yang ada.

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif, dengan jenis penelitian hukum normatif –empiris atau kepustakaan. Sugiyono mengatakan bahwa penelitian kualitatif adalah metode yang digunakan untuk meneliti kondisi obyek yang alamiah dimana peneliti sebagai instrumen kunci. Dan Nazir (2014) mengatakan bahwa penelitian deskriptif adalah penelitian berupa meneliti status kelompok manusia, objek, kondisi, sistem pemikiran ataupun peristiwa masa sekarang dengan tujuan untuk membuat deskriptif secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta yang diteliti (Afiyanti 2008). Sedangkan jenis penelitian hukum normatif-empiris menurut Muhaimin dalam bukunya yang berjudul: Metode Penelitian Hukum mengatakan bahwa penelitian hukum normatif-empiris merupakan “penelitian hukum yang mengkaji tentang hukum sebagai aturan atau norma dan penerapan aturan hukum dalam prakteknya di masyarakat” (M n.d.:117).

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam studi kepustakaan melibatkan beberapa langkah penting untuk mengumpulkan data dari sumber kepustakaan, seperti buku, catatan, dan laporan hasil penelitian. Berikut adalah beberapa teknik pengumpulan data yang digunakan dalam studi kepustakaan:

- 1) Menggunakan sumber daya kepustakaan: Peneliti menggunakan sumber daya kepustakaan yang relevan dengan topik penelitian mereka, seperti buku, catatan, dan laporan penelitian.
- 2) Menggunakan layanan internet: Peneliti dapat menggunakan layanan internet untuk mencari dan mengumpulkan informasi yang berkaitan dengan penelitian mereka, seperti

menggunakan alamat mesin pencari (search engine) untuk membuka alamat website yang berhubungan dengan kebutuhan penelitian.

- 3) Menggunakan metode triangulasi: Dalam pengumpulan data, peneliti mungkin menggunakan metode triangulasi untuk memastikan keakuratan dan kelengkapan data. Metode triangulasi ini melibatkan penggunaan peneliti atau pengamat lainnya untuk memeriksa kembali derajat kepercayaan data.
- 4) Menggunakan teknik analisis data: Setelah mengumpulkan data, peneliti menggunakan teknik analisis data untuk menganalisis informasi yang diperoleh dari sumber kepustakaan. Beberapa teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian kepustakaan meliputi analisis isi (Content Analisis) dan triangulasi teori.

PEMBAHASAN

Hasil

Indonesia merupakan negara yang berkembang tentu saja memiliki wilayah tanah yang luas, sebab itu salah satu agar menjadi negara maju ialah dengan membangun infrastruktur tatanan bangunan yang indah. Agar ini semua berjalan lancar tentu saja negara harus membicarakan kepada rakyatnya agar memberikan hak kepemilikan atas tanahnya untuk kepentingan negara. Hal ini tidak mudah untuk dijalankan apalagi negara harus siap memberikan ganti rugi terhadap rakyatnya. Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa untuk kesejahteraan bangsa Indonesia, memiliki potensi istimewa bagi kehidupan bangsa Indonesia, bukan hanya merupakan benda yang memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Tanah adalah segalanya dalam kehidupan masyarakat Indonesia yang agraris dan dalam perkembangannya menjadi agraris industri. Berbagai sumber daya yang ada dapat digunakan atau dimanfaatkan untuk kepentingan manusia, namun demikian harus disadari pula keterbatasan berbagai sumber daya secara kuantitas dan kualitas terbatas adanya. Kegiatan di berbagai bidang perlu dilakukan dalam rangka pembangunan untuk mencapai kesejahteraan masyarakat namun tetap perlu diperhatikan pula keterbatasan sumber daya yang ada dan tersedia serta daya dukungnya. Berbagai hal itu menyebabkan pelaksanaan pembangunan yang dilakukan haruslah pembangunan berkelanjutan. Tetapi dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut "Perpres Nomor 71 Tahun 2012") yang disahkan pada tanggal 14 Agustus 2012, sebagai peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang disahkan pada tanggal 14 Januari 2012. Perubahan peraturan satu terhadap peraturan yang lain timbul dilatar

belakangi adanya upaya untuk melakukan perbaikan di bidang pengaturan hukum pengadaan tanah. Dengan diberlakukannya Perpres Nomor 65 Tahun 2006 yang merupakan perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pemerintah berupaya untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Namun berdasarkan pertimbangan bahwa Perpres tersebut dirasakan sudah tidak sesuai lagi dengan kehidupan masyarakat saat ini dan untuk lebih menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, maka diperlukan peraturan atau regulasi yang mengatur mengenai tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis dan adil. Undang-Undang Pokok Agraria memberikan landasan hukum bagi pengambilalihan tanah dengan menentukan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur oleh undang-undang. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dapat dilakukan untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan perusahaan swasta. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya. Pelepasan hak merupakan bentuk kegiatan pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah (Sugianto dan Leliya 2017).

Pembahasan

Pelepasan Hak Atas Tanah demi Kepentingan Umum

Indonesia sebagai Negara berkembang membutuhkan pembangunan-pembangunan infrastruktur agar dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat Indonesia melalui pembangunan tersebut. Setiap kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah tentunya tidak dapat terlepas dari kebutuhan akan tanah sebagai wadah kegiatannya. Oleh karena itu, diperlukan adanya suatu kebijakan dalam perolehan tanah untuk pembangunan (Reni Febriani 2021). Hal ini ditempuh dengan lembaga pengadaan tanah yang pengaturannya terdapat dalam peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diubah oleh Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Adanya pengaturan mengenai pengadaan tanah menjadi landasan hukum bagi pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan

umum serta menjadi jaminan bagi pemegang hak atas tanah untuk mendapatkan ganti rugi yang layak, sehingga memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Pemanfaatan Tanah untuk kepentingan umum dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah sebagai berikut:

- a. jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, atau pun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- d. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana;
- e. tempat pembuangan sampah
- f. cagar alam dan cagar budaya
- g. pembangkit, transmisi, dan distribusi tenaga listrik

Musyawarah Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah

Dalam proses musyawarah hendaknya dijamin bahwa terjadi dialog antara masyarakat yang terkena dampak dengan pihak yang memerlukan tanah difasilitasi oleh Lembaga Pertanahan dalam suasana yang kondusif dan bebas dari tekanan (Sudana, S.Gozali, and Yusran 2022). Seluruh informasi berkenaan dengan rencana pembangunan, dampak dan manfaatnya bagi masyarakat, bentuk dan besarnya ganti kerugian, hak masyarakat untuk menyampaikan keberatan disertai cara penyampaiannya hendaknya disampaikan secara transparan kepada masyarakat yang bersangkutan. Esensi dari pengadaan tanah selain tujuan utama adalah untuk menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum tidak kalah penting dalam pengadaan tersebut adalah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Pengertian musyawarah menurut pasal 1 ayat (10) dalam Perpres No. 36/2006 menyatakan bahwa: Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesetaraan dan kesukarelaan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah (Kirana, Arianti, and Tinggi Ilmu Hukum Painan Jl Syekh Nawawi Albantani 2022). Proses atau kegiatan saling mendengar antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak

yang memerlukan tanah lebih bersifat kualitatif, yakni adanya dialog interaktif antara para pihak dengan menempatkan kedudukan yang setara atau sederajat. Dalam musyawarah yang pertama adalah adanya unsur kesukarelaan, kedua sikap saling menerima pendapat atau keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah dan unsur yang ketiga dari musyawarah adalah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Hal ini sesuai dengan bunyi pasal 1 ayat (6) Perpres No. 36/2005 bahwa pengadaan tanah dilakukan melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah merupakan kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Memperhatikan pengertian pelepasan atau penyerahan hak atas tanah tersebut seolah-olah yang aktif itu adalah pemegang hak atas tanah, yakni “melepaskan hubungan hukum hak atas tanah yang dikuasainya (Sigarlaki, Lasut, and Lembong 2023).

Istilah ganti rugi tersebut dimaksud adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya haknya tersebut. Masalah ganti kerugian menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga harus menghitung ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang dipindahkan lokasi yang baru (Reni Febriani 2021). Sepatutnya pemberian ganti kerugian tersebut harus tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pembangunan¹⁵. Adapun dalam Perpres No. 36/2005 pasal 12 mengatur masalah ganti rugi diberikan untuk : Hak atas tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Dalam pasal 13 ayat (1) menerangkan tentang pemberian bentuk ganti rugi tersebut dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali. Sedangkan dalam ayat (2) mengenai penggantian kerugian apabila pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti kerugian sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) maka bentuk kerugiannya diberikan dalam bentuk kompensasi berupa penyertaan modal (saham). Maka hal demikian pula lah Kepastian hukum sebagai tonggak jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum

harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diberikan untuk hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Bentuk ganti rugi menurut Pasal 13 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 diubah oleh Pasal 13 Peraturan Presiden No.65 Tahun 2006, yaitu berupa uang; dan/atau tanah pengganti; permukiman kembali; dan/ atau gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c serta bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Untuk hak ulayat masyarakat hukum adat, bentuk ganti rugi yaitu pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat (Li and Serang 2007).

Musyawarah yang dilakukan sebelum dilakukan pelepasan atau penyerahan dari pemegang hak atas tanah kepada instansi Pemerintah yang memerlukan tanah bertujuan agar terjadi kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dengan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi yang akan diterima oleh pemegang hak atas tanah yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Kewajiban Individu Dan Masyarakat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pasal 18 UUPA menyebutkan bahwa “ Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta Kepentingan bersama dari rakyat untuk hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dalam Undang-undang (Mulyanti 2013).

Undang-undang nomor 2 tahun 2012 telah mengatur tentang kewajiban-kewajiban masyarakat berkaitan dengan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana diatur sebagai berikut.

- 1) Kewajiban untuk melepaskan hak atas tanahnya apabila sudah di berikan ganti kerugian sebagaimana diatur di dalam pasal 5 yang menentukan: pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- 2) Kewajiban untuk mematuhi peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur di dalam pasal 8 yang menentukan: pihak yang berhak dan pihak yang menguasai objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum wajib mematuhi ketentuan dalam undang undang ini.

- 3) Kewajiban untuk melepaskan hak atas tanahnya dan menyerahkan bukti kepemilikannya kepada lembaga pertanahan jika sudah di berikan ganti kerugian sebagaimana diatur di dalam pasal 41 ayat (2) yang menentukann: pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib:
 - a. Melakukan pelepasan hak, dan
 - b. Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek peng adaari tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.

- 4) Kewajiban untuk mematuhi ketentuan pengadaan tanah bagi pem- bangunan untuk kepentingan umum. Sebagaimana diatur di dalam pasal 56 yang menentukan: dalam penyelenggaraan pengadaantanah untuk kepentingan umum, setiap orang wajib mematuhi ketentuan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Berdasarkan ketentuan ketentuan tersebut di atas maka kewajibankewajiban pemegang hak dan masyarakat sebagai berikut:
 1. Kewajiban untuk melepaskan hak atas tanahnya apaila sudah di berikan ganti kerugian;
 2. Kewajiban untuk mematuhi peraturan perundang-undangan
 3. Kewajiban untuk melepaskan hak atas tanahnya dan menyerahkan bukti kepemilikannya kepada lembaga pertanahan jika sudah di berikan ganti kerugian.
 4. kewajiban untuk mematuhi ketentuan pengadaan tanah bagi pem bangunan untuk kepentingan umum

PENUTUP

A. Kesimpulan

Sesuai ketentuan yang berlaku bahwa pemerintah memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum melalui pelaksanaan pengadaan tanah oleh Menteri di bidang agrarial/pertanahan dan tata ruang. Pengadaan Tanah di Indonesia dalam kebijakan pemerintah dijabarkan dua komponen penting pengadaan tanah jika negara “terpaksa” untuk memperoleh tanah dari masyarakat, yaitu hak dilakukan semata- mata untuk kepentingan umum dan pemegang hak atas tanah harus di berikan ganti kerugian. Pada hakikatnya pengadaan tanah adalah tindakan pemerintah untuk mengambil alih tanah untuk kepentingan umum, berdasarkan pertimbangan untuk mencapai kesepakatan tentang pelepasan hak dan kompensasi sebelum mengambil hak pencabutan. Dalam menjalankan fungsi perolehan tanah, kegiatan ini akan memperoleh dua hasil, yaitu perolehan

tanah yang ditentukan oleh pemerintah dan tanah pihak lain. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan kegiatan pengambilalihan lahan yang dilakukan oleh pemerintah untuk pembangunan fasilitas publik. Pengadaan tanah terdiri dari tahap perencanaan, persiapan, dan pelaksanaan yang melibatkan pemerintah daerah sebagai pelaksana pengadaan tanah, kementerian yang menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan, pemilik hak atas tanah, dan masyarakat yang terdampak.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, diharapkan kepada BPN agar kedepannya untuk penyelesaian, apabila pihak-pihak yang bersengketa dapat dipertemukan dapat dilakukan penyelesaiannya melalui cara musyawarah dan sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa secara damai dan saling menghormati diantara pihak-pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui pengadilan untuk mengatur proses penyelesa agar semua permasalahan yang berkaitan dengan sengketa tanah dapat terselesaikan melalui jalur yang sama sehingga dapat memperkecil kemungkinan adanya kendala atau masalah dalam proses penyelesaian sengketa tanah.

DAFTAR PUSTAKA

<https://www.hukumonline.com/berita/a/dasar-hukum-pengadaan-tanah-untuk-kepentinganumum-lt623dde3f7a04c/?page=2>

Ii, B A B, and D I Kabupaten Serang. 2007. "Pelepasan Hak..., Tatu Afifah, FH UI, 2010.," no. 36.

Kirana, Yanti, Riska Arianti, and Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Painan Jl Syekh Nawawi Albantani. 2022. "Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pertanahan Di Indonesia Berdasarkan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Jalan Tol." *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum* 2 (1): 23–38. <https://resjustitia.lppmbinabangsa.id/index.php/home/article/view/23>.

Mulyanti, Rini. 2013. "Analisis Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Jorr West 2," 1–109.

Reni Febriani, Suryadi Samudra. 2021. "Jurnal Ilmiah Publika." *Ilmiah Publika* 9: 88–100.
Sari, Milya, and Asmendri Asmendri. 2020. "Penelitian Kepustakaan (Library Research) Dalam Penelitian Pendidikan IPA." *Natural Science* 6 (1): 41–53. <https://doi.org/10.15548/nsc.v6i1.1555>.

Sigarlaki, Belinda, Roosie Lasut, and Roy Lembong. 2023. "Analisis Terhadap Pengaturan Kewenangan Pemerintah Dalam Pengambilalihan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *Lex Privatum Vol.XI/No.2/Mar/2023* XI (2).

Sudana, Ervan Hari, Djoni S.Gozali, and Akhmadi Yusran. 2022. "Asas Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *Notary Law Journal* 1 (1): 49–62. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i1.3>.

Sugianto dan Leliya. 2017. ""Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Sebuah Analisis Dalam Presfektip Hukum & Dampak Terhadap Prilaku Ekonomi Masyarakat ", 110. https://www.google.co.id/books/edition/Pengadaan_Tanah_untuk_Kepentingan_Umum_S/P7iEDwAAQBAJ?hl=id&gbpv=0.