

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah

1. Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah menurut Imam Koeswahyono yaitu sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada si empunya (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu. Adapun fasilitas yang lainnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara pemilik tanah dan pihak yang memerlukan. Terdapat berbagai pengertian pengadaan tanah yang telah diatur pada peraturan perundang-undangan. Perubahan peraturan akan diiringi dengan perubahan pengertian dari lembaga pengadaan tanah itu sendiri. Berdasarkan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 dalam pasal 1 angka 2 : Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.⁹

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 18 UUPA yang intinya menyatakan bahwa kepentingan umum merupakan kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, lalu kembali ditegaskan dalam Undang-

⁹ Mudakir Iskandar Syah, Pembebasan *Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta, Permata Aksara, 2015, hlm,1-2.

Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda yang berada di atasnya.¹⁰

Ada 2 pendapat yang dikemukakan oleh para sarjana mengenai pengadaan tanah dikutip sebagai perbandingan, yaitu Menurut John Salindeho bahwa maksud dari pengadaan tanah adalah menerbitkan tanah untuk kepentingan atau kebutuhan pemerintah, dalam rangka pembangunan proyek atau pembangunan sesuatu sesuai program pemerintah yang telah ditetapkan.¹¹ Gunanegara mengemukakan bahwa proses pelepasan hak atas kepemilikan orang atas tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya yang dilakukan secara sukarela untuk kepentingan umum.¹²

Berdasarkan definisi-definisi di atas, pengadaan tanah terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut: ¹³

1. Perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara;
2. Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum;
3. Perbuatan hukum didasarkan pada musyawarah dan kesukarelaan;
4. Disertai ganti rugi yang adil dan layak.

¹⁰ Martinus Siki, Martin Roestamy, "Perlindungan Hukum Atas Tanah Masyarakat Desa Galuga Bogor akibat Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Hukum", Jurnal Living Law, Vol. 7, No. 2, Oktober 2015, ISSN 2087-4936, hlm 125

¹¹ John Salindeho, Masalah Tanah dalam Pembangunan. Sinar Grafika, 1993, hal. 31.

¹² Gunanegara, Rakyat & Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan: Pelajaran Filsafat, Teori Ilmu dan Jurisprudensi. Tatanusa, 2008, hal 2-3.

¹³ Rahmah Hidayati, "Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan HR. Soebrantas Kota Pekanbaru Tahun 2011-2014)", Jurnal Online Mahasiswa, Vol. 3, No. 2, Oktober 2016, ISSN 2355-6919, hlm 4

Pada dasarnya pengadaan tanah merupakan pekerjaan mengadakan tanah dengan cara memberi ganti rugi yang layak kepada pihak-pihak yang berhak atas hal itu.¹⁴

Sedangkan penarikan hak atas tanah untuk kepentingan umum adalah suatu langkah terakhir untuk mendapatkan tanah-tanah yang sangat dibutuhkan, guna keperluan-keperluan tertentu untuk kepentingan umum, setelah berbagai cara lain melalui jalan musyawarah dengan si empunya tanah melalui jalan buntu dan tidak menyertakan dampak yang diinginkan, sedangkan kegunaan tanah tersebut begitu darurat.¹⁵ Pengadaan tanah atau pembebasan tanah ini pada dasarnya tak lain daripada dimensi lain dari pelepasan hak, bila dilihat dari si pemegang hak, tindakannya yang sedemikian tersebut ialah sebagai suatu pelepasan hak. Namun jika dipandang dari sisi pemerintah dengan demikian tindakannya tersebut bisa dikategorikan sebagai pembebasan tanah sebab pemerintah sudah memberikan ganti rugi pembebasan tanah tersebut.¹⁶

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ini pengadaan tanah untuk kepentingan umum hanya dapat dilaksanakan oleh pemerintah, dengan bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan bangsa, Negara dan

¹⁴ Rudi Prihantoro, "Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Tinjau dari Teori Hukum Pembangunan", *Jurnal Pasca Sarjana Hukum UNS*, Edisi 5, Januari-Juni 2015, hlm 108

¹⁵ Abdurrahman, *Masalah-Masalah Hak-Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum*, *Majalah Hukum* No. 4 Tahun III/1976, hlm 42

¹⁶ Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1991, hlm15.

masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berpihak.¹⁷

2. Asas-asas Dalam Pengadaan Tanah

Hukum telah menjadi sebuah tuntunan buat bagi kita sebagai masyarakat Indonesia untuk melakukan berbagai perubahan yang bisa dioptimalkan serta sesuai prosedur. Pemikiran hukum tanah nasional diambil dari hukum adat, yaitu berupa pemikiran : komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.¹⁸

Menurut Boedi Harsono Konsep hukum tanah nasional itu kemudian lebih dikonkretkan dalam asas-asas hukum pengadaan tanah paling tidak ada enam asas-asas hukum yang harus diperhatikan dalam pengadaan tanah, yakni :

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya;
- b. Seluruh hak atas tanah dengan langsung atau taklangsung bersumber pada hak bangsa;
- c. Tahapan dalam mendapatkan tanah yang dimiliki seseorang harus dengan adanya kesepakatan para pihak yang bersangkutan, menurut ketentuan yang berlaku. Jadi para pihak yang memiliki hak atas tanah tidak dibolehkan dalam unsur paksaan untuk memberikan tanahnya;

¹⁷ Anugrah, Fajrian Noor. "Penetapan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum". *Jurnal Hukum* Vol 8, No 2 (2016). hlm 26.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta; Djambatan, 2005, Op Cit, Hlm 1.

- d. Pada suatu situasi yang mengharuskan atau memaksa, semisal jalan musyawarah tidak dapat memperoleh kata sepakat. Tetapi pada dasarnya itu untuk kepentingan umum dan dari utusan penguasa yaitu Presiden Republik Indonesia yang berpedoman pada hukum untuk mengambil hak atas tanah para pihak yang diperlukan secara paksa serta tanpa persetujuan yang empunya tanah, melalui pencabutan hak atas tanah tersebut;
- e. Memperoleh hak atas tanah itu mau dengan kata setuju ataupun pada cara pencabutan hak. Para kelompok atau warga yang telah memberikan tanahnya wajib memberikan harga yang cocok yaitu berupa uang atau tanah yang nilainya sama dengan tanah telah diserahkan oleh pihak yang berkepentingan;
- f. Para pihak yang disuruh memberikan hak tanahnya bagi suatu pembangunan besar berhak untuk mendapatkan penjagaan melalui Satuan Pamong Praja dan Pamong desa.

Adapun asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum : “Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas : kemanusiaan, kesepakatan,

kemanfaatan, keadilan, kepastian, keterbukaan, partisipasi, kesetaraan, kesejahteraan, dan keberlanjutan”.¹⁹

Maka dari itu pengadaan tanah harus dilakukan sesuai dengan asas-asas berikut ini:

a. Kemanusiaan

Pengadaan tanah harus memberikan pengamanan dan menghargai terhadap hak-hak manusia, harkat serta martabat setiap warga negara Indonesia;

b. Kesepakatan

Segala pelaksanaan pengadaan tanah dilaksanakan berdasarkan perjanjian antar para pihak serta ganti ruginya telah diserahkan sesuai dengan nilai harga jual tanah tersebut;

c. Kemanfaatan

Pengadaan tanah diharapkan hal positifnya serta manfaatnya bagi para pihak yang membutuhkan tanah dan warga yang tertimpa akibat tersebut;

d. Keadilan

Seluruh warga yang terkena dampak pengadaan tanah dapat memulihkan perekonomiannya dalam faktor fisik ataupun non fisik dengan diberikannya ganti rugi yang itu harus adil dan sama seperti yang semula;

¹⁹ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

e. Kepastian

Dalam pengadaan tanah itu dilaksanakan menurut aturan-aturan yang telah berlaku yaitu peraturan perundang-undangan yang pada dasarnya para pihak dapat mengetahui hak serta kewajibannya;

f. Keterbukaan

Suatu pengadaan tanah itu harus memberikan informasi kepada para pihak yang akan terkena pembebasan lahan, seperti halnya apa dampak dari pengadaan tersebut, kebijakan pemberian ganti kerugian, jadwal pengerjaan, dan penggantian lokasi pemukiman bagi warga;

g. Partisipasi

Peran pihak yang berkepentingan dalam pengadaan tanah harus ada tindakan perencanaan, pelaksanaan, dan evaluasi agar dapat meminimalisir penolakan warga dalam pembebasan lahan tersebut;

h. Kesetaraan

Dalam pembebasan lahan pihak yang membutuhkan lahan dengan warga yang terkena itu harus disetarakan dalam pengadaan tanah. Sepertihalnya dengan adanya kesejahteraan sosial dan ekonomi;

i. Kesejahteraan

Suatu pembebasan lahan bagi warga itu dapat nilai lebih untuk kehidupan kedepannya dengan memberikan kenyamanan;

j. Keberlanjutan

Kegiatan pelaksanaan pembangunan itu berlangsung secara berkelanjutan untuk mencapai suatu progres yang telah dirancang sebelumnya.

Asas-asas sebagaimana yang terangkan di atas diharapkan untuk melindungi hak setiap orang atas tanahnya, hendaknya tidak dilanggar atau dirugikan apabila berhadapan demi kebutuhan negara atas tanah bagi kepentingan umum. Pengadaan tanah patut dilandasi oleh asas-asas hukum yang benar, dikarenakan asas-asas hukum tersebut dapat membebaskan petugas penegak hukum untuk berperan melenceng. Jadi Implementasi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum akan aktif dengan tetap mengangkat tinggi prinsip-prinsip keadilan dan penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.²⁰

Untuk memungkiri terjadinya konflik dalam pengadaan tanah, para pihak yang melaksanakan pengadaan tanah sebaiknya menjunjung prinsip-prinsip dan asas-asas pengadaan tanah untuk dijadikan sebagai aturan substansi atau ketentuan materil dalam pengadaan tanah, sedangkan prosedur atau tata cara pengadaan tanah yang diatur dalam regulasi yang telah berlaku yakni Undang-undang No. 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya, dijadikan

²⁰Ansyari, Andi Nadiah. "Penetapan Lokasi Dan Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum". *Jurnal Ecosystem* Volume 17 Nomor 3, September-Desember 2017. hlm 957.

sebagai aturan formil atau hukum acaranya, dengan ketentuan sebagai hukum acara pengadaan tanah untuk kepentingan umum.²¹

3. Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Berdasarkan Hak Menguasai Negara yang telah ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 pemerintah dapat melakukan perolehan tanah dengan memberikan kemakmuran bagi rakyatnya. Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 Perubahan kedua menyebutkan bahwa: “setiap orang yang berhak memiliki pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Selanjutnya Pasal 28 J ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 pada Perubahan kedua menegaskan bahwa, dalam menjalankan hak dan kebebasannya, setiap orang wajib tunduk kepada pembatasan yang ditetapkan dengan undang-undang dengan maksud semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan kebebasan orang lain dan untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan, dan ketertiban hukum dalam suatu masyarakat demokratis.

Pada dasarnya dengan mendasarkan pada aturan-aturan tersebut pihak yang membutuhkan lahan serta warga yang terkena dampak pembebasan lahan dapat sama-sama menguntungkan dalam berbagai aspek yaitu pembangunan serta ganti rugi yang nilai nominalnya bisa digunakan untuk kedepannya.

²¹ Simanjuntak, Meliya Normawaty. "Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Berhak Atas Tanah Dalam Hal Ganti rugi Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum". *Premise Law Jurnal* Vol 10 No. 2 (2015). hlm 8.

Dalam Pasal 6 dan 18 Undang-Undang Pokok Agraria serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, Peraturan pelaksanaan dengan bertahap yaitu sebagai berikut :

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Lahan. Dijelaskan bahwa masalah penetapan ganti rugi didasarkan atas asas musyawarah dan harga umum setempat serta dalam penetapan ganti rugi selain tanah itu juga ada bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah tersebut.
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta. Bahwa pelaksanaan pembangunan sebagaimana telah digariskan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (TAP MPR No. IV/MPR/173) tidak semata-mata menjadi beban Pemerintah, melainkan diharapkan pula adanya peran aktif dari pihak swasta/rakyat.
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan, ketiga peraturan di atas dicabut dengan :
 - a) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan

tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Pasal 1 ayat (2) pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah mufakat;

- b) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan: Pasal 1 ayat (3) 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 atau dengan pencabutan hak atas tanah.
- c) Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Perpres ini mencabut Perpres No. 36 Tahun 2005.
- d) Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- e) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pasal 1 ayat (2), Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah

dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

- f) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Pasal 1 angka 2: Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
- g) Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentinag Umum.

Dengan adanya seluruh peraturan diatas dari berbagai perubahan-perubahan sebagai penyempurnaan maka dapat menjadikan itu sebagai landasan hukum dalam pelaksanaan pembebasan lahan untuk suatu pembangunan yang memberikan kesejahteraan bagi para pihak yang terlibat didalamnya serta warga yang terkena imbas dari pembangunan tersebut.

Konsepsi hukum tanah Nasional di ambil dari hukum adat, yaitu berupa konsepsi yang komunalistik religius yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.²² Pada intinya kita sebagai warga negara harus saling membantu serta memberikan kenyamanan kesejahteraan bagi kelangsungan hidup yang sebenarnya diinginkan.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 6 bahwa, “hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, selanjutnya dalam UUPA sudah dijelaskan bahwa

²² Oloan Sitorus, Dayat Lombong, “ *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*”, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004, hal 11.

hukum Agraria tanah memiliki fungsi sebagai keperluan dan kepentingan masyarakat. Dasar hukum dalam fungsi sosial terdapat dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar Tahun 1945 yang menerangkan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”. Penjabaran pasal diatas dapat dilihat bahwa tanah yang dimiliki seseorang tidak hanya mempunyai fungsi dan diperuntukkan bagi pemiliknya saja, namun harus berguna bagi bangsa Indonesia seluruhnya serta tanah yang dibutuhkan untuk kepentingan umum , pemilik tanah harus rela untuk melepaskan haknya kepada pihak yang berwenang.

4. Jenis-Jenis Kepentingan Umum dan Panitia Pengadaan Tanah

Jenis-Jenis Kepentingan Umum dan Panitia Pengadaan Tanah Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah atau pemerintah daerah sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, meliputi :

- a. Jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah ataupun di ruang bawah tanah), saluran air bersih/ air minum serta saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. Bendungan/ waduk, irigasi dan bangunan perairan;
- c. Puskesmas dan rumah sakit umum;
- d. Terminal, pelabuhan, stasiun kereta api dan bandara;
- e. Tempat ibadah;

- f. Sekolah dan sarana pendidikan;
- g. Pasar umum;
- h. Pemakaman umum;
- i. Telekomunikasi dan kantor pos;
- j. Sarana olahraga;
- k. Stasiun penyiaran radio, televisi serta sarana pendukung;
- l. Kantor pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan PBB;
- m. Fasilitas TNI dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
- n. Lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan;
- o. Rumah susun sederhana;
- p. Tempat pembuangan sampah;
- q. Cagar alam dan cagar budaya;
- r. Pertamanan;
- s. Panti sosial;
- t. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah kemudian selanjutnya menjadi milik pemerintah, sehingga pembangunan kepentingan umum bukan bertujuan untuk mencari keuntungan. Maria SW Soemardjono berpendapat bahwa yang disebut kepentingan umum

mengandung 3 unsur penting yaitu, dilakukan oleh pemerintah, dimiliki oleh pemerintah dan non-profit.²³

Panitia pengadaan tanah kabupaten/ kota dengan Keputusan Bupati/ Walikota/ Gubernur dibentuk untuk pelaksanaan proses pengadaan tanah, dengan anggota maksimal terdiri dari 9 orang dengan susunan sebagai berikut:

- a. Sekretaris daerah selaku ketua merangkap anggota;
- b. Pejabat dari unsur perangkat daerah setingkat eselon II sebagai wakil ketua merangkap anggota;
- c. kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai sekretaris merangkap anggota;
- d. Kepala dinas/ kantor/ badan di kabupaten/ kota yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.

Panitia pengadaan tanah berdasarkan Pasal 14 ayat (3) Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 memiliki tugas sebagai berikut:

- a. Memberikan sosialisasi/ penyuluhan kepada masyarakat;
- b. Melakukan penelitian serta inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- c. Melakukan penelitian mengenai status hukum bidang tanah yang akan dicabut haknya beserta dokumen pendukung;

²³ Oka Mahendra, 1996. "Menguak Masalah Hukum, Demokrasi, dan Pertanahan", Jakarta, Sinar Harapan, hlm 291

- d. Mengumumkan hasil penelitian dan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada nomor 2 dan 3;
- e. Menerima hasil penelitian dan harga tanah dan/ atau bangunan dan/ atau tanaman dan/ atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dari Lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah dan pejabat yang bertanggung jawab menilai bangunan dan/ atau tanaman dan/ atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- f. Mengadakan musyawarah yang melibatkan para pemilik tanah dan juga instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk menetapkan bentuk dan besar ganti rugi;
- g. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang akan dicabut haknya;
- h. Menjadi saksi saat pelaksanaan proses penyerahan ganti rugi kepada pemilik hak atas tanah;
- i. Membuat berita acara pelepasan/penyerahan hak atas tanah;
- j. Melakukan administrasi dan dokumentasi seluruh berkas terkait pengadaan tanah dan menyerahkannya kepada instansi yang memerlukan tanah dan Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota;
- k. Menyampaikan permasalahan serta pertimbangan penyelesaian proses pengadaan tanah kepada Bupati/ Walikota/ Gubernur apabila musyawarah yang dilakukan tidak mencapai kata sepakat untuk mengambil keputusan.

5. Prosedur Pengadaan Tanah

1) Perencanaan

Dinas pemerintah yang memerlukan tanah membuat proposal perencanaan pembangunan, yang menjabarkan :

- a) Maksud serta tujuan pembangunan dalam pengadaan tanah;
- b) Lokasi pembangunan;
- c) luas tanah yg dibutuhkan;
- d) Pendanaan pokok pembangunan;
- e) Analisis dampak lingkungan dalam perencanaan pembangunan, termasuk dampak dari pembangunan, serta upaya apakah yang akan dilakukan pencegahan dan pengendaliaanya.

2) Penetapan lokasi

Berdasarkan proposal instansi pemerintah yang membutuhkan tanah menyodorkan permohonan penetapan lokasi kepada bupati/walikota dengan tembusan ke Kepala Kantor Pertanahan. Bupati/walikota meninjau kesesuaian rencana pembangunan dari aspek: tata ruang, penatagunaan tanah, sosial ekonomi, lingkungan, serta penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah.

Pelaksanaan peninjauan dilandasi atas saran instansi terkait dan kantor pertanahan. Berdasarkan saran bupati/walikota mempublikasikan keputusan penetapan lokasi. Setelah diterima keputusan dalam waktu

paling lama 14 hari wajib memuat rencana pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

3) Penyuluhan

Penyuluhan dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah dan instansi pemerintah, menjelaskan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat untuk memperoleh kesediaan dari para pemilik. Apabila diterima oleh masyarakat, maka dilanjutkan dengan kegiatan pengadaan tanah. Sedangkan ²⁴apabila tidak diterima oleh masyarakat, maka panitia pengadaan tanah kabupaten/kota melakukan penyuluhan kembali.

4) Identifikasi dan Inventarisasi

Apabila rencana pembangunan diterima oleh masyarakat, maka panitia pengadaan tanah kabupaten/kota melakukan identifikasi dan inventarisasi atas penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan atau tanaman dan atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Kegiatan dalam identifikasi dan inventarisasi yaitu:

- a) Penunjukan batas;
- b) Pengukuran bidang tanah dan/atau bangunan;

²⁴ Mohammad Paurindra Ekasetya, 2015. "Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Pada Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Di Kabupaten Brebes)". Fakultas Hukum. Universitas Negeri Semarang. Semarang. Hal 52.

- c) Pemetaan bidang tanah dan/atau bangunan dan atau keliling batas bidang tanah;
- d) Penetapan batas-batas bidang tanah dan/atau bangunan;
- e) Pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah;²⁵
- f) Pendataan status tanah dan/atau bangunan;
- g) Pendataan penguasaan dan kepemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman, dan;
- h) Lainnya yang dianggap perlu.

5) Penilaian

Panitia pengadaan tanah kabupaten/kota menunjuk Lembaga Penilai Harga Tanah yang telah ditetapkan bupati/walikota untuk menilai harga tanah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum. Apabila tidak terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah, maka penilaian harga tanah dilakukan oleh Tim Penilai Harga Tanah, yang terdiri dari :

- a) Instansi bidang bangunan;
- b) Badan Pertanahan Nasional;
- c) Instansi Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
- d) Ahli/orang yang berpengalaman sebagai penilai harga tanah;
- e) Akademisi yang mampu menilai harga tanah, bangunan, tanaman, dan benda terkait dengan tanah.
- f) LSM (bila diperlukan).

²⁵ Ibid., hlm. 53.

Tim Penilai Harga Tanah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut :

1. Lokasi dan letak tanah;
2. Status tanah;²⁶
3. Peruntukan tanah;
4. Kesesuaian penggunaan tanah dengan RT/RW;
5. Sarana dan prasarana yg tersedia;
6. Faktor lain yg mempengaruhi harga tanah.

Penilaian harga bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda terkait dengan tanah dilakukan oleh Kepala Dinas/Kantor/Badan di Kabupaten/Kota yang membidangi bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda terkait dengan tanah, dengan berpedoman pada standar harga yang telah ditetapkan peraturan perundang-undangan Hasil penilaian diserahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota untuk dipergunakan sebagai dasar musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemilik.

6) Musyawarah

Musyawarah rencana pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut dianggap telah mencapai kesepakatan apabila minimum 75% dari

²⁶ Ibid., hlm. 54

luas tanah untuk pembangunan telah diperoleh atau jumlah pemilik telah menyetujui bentuk dan/atau besarnya ganti rugi. Apabila jumlahnya kurang dari 75%, maka panitia pengadaan tanah kabupaten/kota mengusulkan kepada instansi yang memerlukan tanah untuk memindahkan ke lokasi lain. Apabila lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan, maka panitia pengadaan tanah kabupaten/kota melanjutkan kegiatan pengadaan tanah dengan menggunakan ketentuan dari UU No. 20 Th 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya.²⁷

7) Keputusan Panitia Pengadaan Tanah

Berdasarkan Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi atau Berita Acara Penawaran Penyerahan Ganti Rugi, Berita Acara Hasil Pelaksanaan Musyawarah Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan/atau Penetapan Bentuk dan/atau Besarnya Ganti Rugi, maka Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota menerbitkan Keputusan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dan Daftar Nominatif Pembayaran Ganti Rugi.

²⁷ Ibid., hlm. 55.

8) Pembayaran Ganti Rugi Berpedoman pada :

- a) Adanya kesepakatan antar pihak;
- b) Hasil penilaian atau Appraisal dari Tim Penilai Harga Tanah;
- c) Tenggat waktu penyelesaian proyek pembangunan Dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 120 hari kalender terhitung sejak undangan musyawarah pertama;
- d) Pelepasan Hak;
- e) Pelepasan hak oleh para pemilik hak atas tanah yang tanahnya terkena proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah adanya kesepakatan mengenai ganti rugi.²⁸

²⁸ Ibid., hlm. 56