



Landasan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Bagi Pembangunan

Mohammad Roesli¹ & M. Hidayat¹

¹Fakultas Hukum, Universitas Merdeka, Surabaya

Email: roesli.unmer@gmail.com

Artikel info

Artikel history:

Received; 28-12-2021

Revised: 10-01-2022

Accepted: 31-01-2022

Published: 02-02-2022

Keywords:

Land; Public Interest;
Development

Kata Kunci:

Tanah; Kepentingan
Umum; Pembangunan

Abstract. The research objective to analyze the basic reasons for the state to control the earth, water and natural resources contained therein. This research is a normative research. The results of this study are the basis for land acquisition for the public interest based on several aspects, namely the ontological aspect (teachings on essence), axiological (teachings on values), epistemological aspects (teachings on knowledge), and teleological aspects (teachings on goals). Everything must be in accordance with the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia and set forth in Law Number 2 of 2012 is land acquisition for development in the public interest aimed at realizing a just, prosperous and prosperous society. The government needs to carry out development, to ensure the implementation of development for the public interest, land is needed whose procurement is carried out by prioritizing the principles of humanity, democracy and justice, carried out based on the principles of: humanity, justice, benefit, certainty, openness, agreement, participation, welfare, sustainability, and alignment. The implication is that the principle of law is an ideal element of law.

Abstrak. Tujuan penelitian menganalisis alasan mendasar terhadap bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu harus dikuasai oleh negara. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat normative. Hasil penelitian ini adalah landasan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan dari beberapa aspek, yaitu aspek ontologis (ajaran tentang hakekat), aksiologis (ajaran tentang nilai), aspek epistemologis (ajaran tentang pengetahuan), dan aspek teleologis (ajaran tentang tujuan). Kesemuanya harus sesuai dengan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 dan dituangkan dalam Undang-undang Nomer 2 tahun 2012 adalah pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bertujuan mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera. Pemerintah perlu melaksanakan pembangunan, untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil, dilaksanakan berdasarkan asas: kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Implikasinya pada asas hukum merupakan unsur ideal dari hukum.

Corresponden author:

*Email: roesli.unmer@gmail.com

Artikel dengan akses terbuka dibawah lisensi CC BY



PENDAHULUAN

Sumber daya yang ada dapat digunakan atau dimanfaatkan untuk kepentingan manusia adalah tanah, Tanah merupakan modal dasar pembangunan. "Hampir tak ada kegiatan pembangunan (sektoral) yang tidak memerlukan tanah. Oleh karena itu tanah memegang peranan yang sangat penting, bahkan menentukan berhasil tidaknya suatu pembangunan". Kini pembangunan terus meningkat dan persediaan tanahpun semakin sulit (terbatas). Keadaan seperti ini dapat menimbulkan konflik karena kepentingan umum dan kepentingan perorangan saling berbenturan. Kondisi seperti ini diperlukan upaya dan pengaturan yang bijaksana guna menghindari konflik-konflik yang lebih meresahkan masyarakat banyak (Mulyadi & Satino, 2019). Agar kepentingan umum tidak terhambat dalam arti dapat dilaksanakan dan kepentingan perorangan pun tidak diabaikan maka diperlukan adanya musyawarah antara masing-masing pihak untuk melaksanakan kepentingan umum (Yusrizal, 2017).

Maka campur tangan negara melalui aparatnya dalam tatanan hukum pertanahan merupakan hal yang mutlak. Hal ini ditindaklanjuti dengan pemberian landasan kewenangan hukum untuk bertindak dalam mengatur segala sesuatu yang berkait dengan tanah (KotalewalaLaturette & Uktolseja, 2020). Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Roesli, et.al, 2017). Alasan mendasar terhadap bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu harus dikuasai oleh negara adalah karena bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat (Wibowo, 2018).

Hak Negara untuk menguasai pada hakekatnya memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (Subekti, 2016). Kewenangan tersebut diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) pada tanggal 24 september 1960. Penggunaan tanah tersebut selanjutnya diatur dalam Pasal 14 ayat 1 UUPA bahwa dalam rangka *sosialisme* Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya: (1) untuk keperluan Negara, (2) untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa, (3) untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan, (4) untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu, dan (5) untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan (Arba, 2021).

Berdasarkan Pasal 14 ayat 1 UUPA tersebut tanah bisa digunakan untuk kepentingan untuk kepentingan publik, kepentingan sosial kepentingan swasta dan kepentingan privat (Djanggih & Salle, 2017). Dengan demikian apabila Negara memerlukan tanah digunakan untuk kepentingan publik atau kepentingan umum tidak boleh mengabaikan kepentingan sosial dan kepentingan-kepentingan lainnya. Berdasarkan hirarkinya rencana umum dibagi menjadi dua yaitu pertama rencana umum (*national planning*) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia dan kedua rencana umum nasional dirinci menjadi rencana umum daerah (*regional planning*) dari tiap-tiap daerah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat normatif yaitu penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai bahan hukum seperti: perundang-undangan, teori hukum, putusan pengadilan dan dapat berupa pendapat para sarjana. Titik berat penelitian yuridis normatif, sesuai dengan karakter keilmuan hukum yang khas, terletak pada telaah hukum atau kajian hukum terhadap hukum positif, yang meliputi tiga lapisan keilmuan hukum, terdiri atas telaah dogmatika hukum, teori hukum, dan filsafat hukum. Pada tataran dogmatika hukum pengkajiannya dilakukan terhadap identifikasi dalam hukum positif, khususnya Undang-undang. Sedangkan pada tataran teori hukum dilakukan telaah terhadap teori-teori yang dapat digunakan. Jenis penelitian ini, merupakan penelitian yuridis normatif yang mengkaji secara kritis dan komprehensif mengenai Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam perspektif pembangunan.

PEMBAHASAN

A. Landasan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Aspek Ontologis

Kepentingan umum dalam peraturan perundang-undangan dimulai dari Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 15 Tahun 1975, Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 2 Tahun 1976, Keputusan Presiden (Keppres) No. 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden (Perpres) No. 36 Tahun 2005, Peraturan Presiden (Perpres) No. 65 Tahun 2006 dan Undang-undang No. 2 Tahun 2012.

Makna kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (6) Undang-undang Pengadaan Tanah merupakan makna yang kabur (*vague normen*) (Roesli, Heri & Rahayu, 2017). Implikasi dari kekaburan makna kepentingan umum adalah menimbulkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaannya, misalnya apakah rumah sakit yang didirikan oleh pemerintah kemudian dikelola oleh pihak BUMN atau pihak swasta termasuk kategori kepentingan umum atau tidak, padahal rumah sakit tersebut dalam prakteknya tidak lagi melakukan pelayanan kesehatan yang bersifat sosial, akan tetapi mencari keuntungan, demikian pula jalan tol, bandara, pelabuhan, terminal yang dikelola oleh pihak BUMN atau pihak swasta yang dalam melakukan kegiatan usahanya tidak bersifat sosial melainkan berorientasi untuk mencari keuntungan semata (*profit oriented*). Terhadap rumusan kepentingan umum yang belum diberikan batasan yang baku, hanya saja hakekat kepentingan umum dapat dikatakan untuk keperluan, kebutuhan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Batasan kriteria-kriteria kepentingan umum tersebut menjadi penting agar tidak terjadi perbedaan penafsiran dalam pelaksanaannya, sehingga dapat dibedakan dengan jelas antara pembangunan untuk kepentingan umum dan pembangunan yang tujuannya hanya mencari keuntungan (*profit oriented*).

B. Landasan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Aspek epistimologi

Ada 10 asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Pasal 2 Undang-undang No. 2 Tahun 2012, yaitu: (1) asas kemanusiaan, (2) asas keadilan, (3) asas kemanfaatan, (4) asas kepastian, (5) asas keterbukaan, (6) asas kesepakatan, (7) asas keikutsertaan, (8) asas kesejahteraan, (9) asas berkelanjutan, dan (10) asas keselarasan.

Dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terdapat Mekanisme pengadaan tanah, yang diatur sebagai berikut: (1) menurut Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah. Sedangkan selain untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar-menukar, dan cara lain yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan, (2) menurut Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, dilaksanakan dengan cara: (a) pelepasan atau Penyerahan Hak atas Tanah, dan (b) pencabutan Hak atas Tanah. (3) menurut Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, dilaksanakan dengan cara Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah. (4) menurut Undang-undang Pengadaan Tanah, pada Pasal 13 menyatakan: Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan melalui tahapan: (a) perencanaan, (b) persiapan, (c) pelaksanaan, dan (d) penyerahan hasil.

Istilah kepentingan umum merupakan suatu konsepsi yang sifatnya sangat umum tanpa adanya penjelasan yang lebih spesifik untuk operasionalnya sesuai dengan makna yang terkandung dalam pengertian tersebut (Mahendra, 1996). Secara sederhana Kepentingan Umum dapat dikatakan untuk keperluan, kebutuhan, atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Kepentingan Umum termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan hankamnas atas dasar Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional dan Wawasan Nusantara (Salindeho, 1987).

C. Landasan Pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Aspek aksiologi

Jika dilihat dari peruntukannya dari sifat hakekat dan karakteristik dari kepentingan umum dalam pengadaan/pembebasan tanah adalah: untuk kepentingan bangsa dan Negara. Negara sebagai organisasi kekuasaan rakyat yang mempunyai wewenang menguasai dan mengatur kepentingan umum ataupun kepentingan individu. Negara dapat mempunyai berbagai sektor yang menguasai hajat hidup orang banyak, namun tidak dapat mempunyai barang atau tanah dengan status hak milik. Menurut paham ini, Negara. Hanya memberikan pengakuan terhadap hak-hak atas tanah individu dalam posisi seimbang dengan kepentingan umum yang dalam artian kedua hal tersebut tidak saling merugikan. Kalaupun terpaksa kepentingan umum harus di dahulukan dari pada kepentingan individu, maka kepentingan individu harus tetap di lindungi dengan tetap memberikan kompensasi berupa ganti rugi yang layak (Sutedi, 2020).

Menurut Anderian Sutedi ada tiga prinsip dalam kegiatan yang benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu: (1) kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah, kegiatan untuk kepentingan umum tidak dapat dimiliki oleh orang perorangan atau swasta. dengan kata lain dimana swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara, (2) kegiatan pembangunan yang terkait di lakukan oleh pemerintah,

kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan oleh pemerintah, dan (3) tidak mencari keuntungan, batasan dari kalimat tersebut adalah: fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan untuk mencari keuntungan sehingga terqualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak mencari keuntungan (Sutedi, 2020).

Agar kriteria kepentingan umum dapat berjalan secara efektif di lapangan tentunya harus memenuhi kriteria sifat, bentuk, dan ciri yaitu: (1) penerapan untuk kriteria sifat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 Undang-undang No. 20 tahun 1961. Penggunaan daftar sifat tersebut bersifat wajib alternatif, (2) penerapan untuk kriteria tersebut tercantum pada Pasal 1 Inpres 1973 dan Pasal 5 Perpres No. 36 Tahun 2005 yang Sekarang telah diatur dalam Pasal 10 Undang-undang Pengadaan Tanah, dan (3) penerapan untuk kriteria ciri suatu kegiatan kepentingan umum, yaitu bahwa kegiatan tersebut benar-benar dimiliki pemerintah, dikelola oleh pemerintah dan tidak untuk mencari keuntungan.

KESIMPULAN

Landasan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan dari beberapa aspek, yaitu aspek ontologis (ajaran tentang hakekat), aksiologis (ajaran tentang nilai), aspek epistemologis (ajaran tentang pengetahuan), dan aspek teleologis (ajaran tentang tujuan). Kesemuanya harus sesuai dengan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan dituangkan dalam Undang-undang No.2 tahun 2012 adalah pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bertujuan mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan, untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil, dilaskanakan berdasarkan asas: kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Implikasinya pada asas hukum merupakan unsur ideal dari hukum. Asas hukum membentuk isi norma hukum yang dirumuskan oleh pihak-pihak yang berwenang melakukan kegiatan tersebut, tanpa asas hukum, maka norma hukum akan kehilangan kekuatan

DAFTAR PUSTAKA

- Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.
- Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, 12(2), 165-172.
- Kotalewala, F., Laturette, A. I., & Uktolseja, N. (2020). Penyelesaian Sengketa dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan untuk Kepentingan Umum. *SASI*, 26(3), 415-433.
- Mahendra, A. O. (1996). *Menguak masalah hukum, demokrasi, dan pertanahan*. Pustaka Sinar Harapan.
- Mulyadi, S., & Satino, S. (2019). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda. *Jurnal Yuridis*, 6(1), 147-173.

- Roesli, M., Heri, A., & Rahayu, S. (2017). Authority of Land Procurement Committee In The Implementation of Compensation For Land Acquisition. *YURISDIKSI: Jurnal Wacana Hukum Dan Sains*, 10(1), 46-59.
- Roesli, M., Warka, M., Setyadji, S., & Prasetyawati, E. (2021). Land Procurement Rights for Development for Public Interest. *Technium Social Sciences Journal*, 20, 329-333.
- Salindeho, J. (1987). *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Sinar Grafika.
- Subekti, R. (2016). Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2), 376-394.
- Sutedi, A. (2020). *Implementasi prinsip kepentingan umum di dalam pengadaan tanah untuk pembangunan*. Sinar Grafika.
- Wibowo, S. E. (2018). Memahami Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Perihal Penguasaan Oleh Negara Terhadap Sumber Daya Alam. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 12(4), 1-57.
- Yusrizal, M. (2017). Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 113-138.