

**PENGADAAN TANAH SECARA NORMATIF
UNTUK INFRASTRUKTUR JALAN TOL MENURUT
UNDANG-UNDANG NO. 2 TAHUN 2012
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN
UMUM¹**

Oleh : Ignasius C. Sompie²

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan pengadaan tanah secara normatif untuk infrastruktur jalan tol menurut Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan bagaimana prosedur pemberian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Pengaturan pengadaan tanah secara normatif untuk infrastruktur jalan Tol menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dimana diatur bahwa kepentingan umum adalah : Kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat. Hal ini diperkuat melalui Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 50/PUU-X/2012 bahwa: Pembangunan infrastruktur adalah bukan proyek untung rugi bagi pemerintah, tetapi adalah kewajiban pemerintah untuk mengatasi masalah perekonomian untuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari seluruh rakyat. 2. Prosedur pemberian pengadaan tanah untuk infrastruktur jalan tol bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 mengatur bahwa yang dimaksud pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Secara prosedur Pengadaan Tanah dalam pembangunan infrastruktur jalan tol oleh Badan Usaha Milik Negara (Persero) sudah memenuhi prinsip kepentingan umum yaitu pembangunan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah,

dilakukan oleh pemerintah (melalui BUMN Persero) dan tidak mencari keuntungan sehingga dapat dikualifikasikan sebagai pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Kata kunci: Pengadaan tanah, infrastruktur jalan tol, Pengadaan tanah, Pembangunan untuk kepentingan umum.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pengaturan terhadap tanah dilakukan melalui aturan pada Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, di mana didalamnya tidak mengenal adanya kepemilikan tanah seperti yang dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Untuk melaksanakan UU Pokok Agraria tersebut pemerintah telah menetapkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini bertujuan agar pengaturan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah dapat diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib dibidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Undang-undang Pokok Agraria berpedoman pada suatu prinsip bahwa untuk menuju cita-cita yang diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 itu tidak perlu dan tidak pada tempatnya apabila Negara (sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh bangsa Indonesia) menjadi pemilik dalam arti keperdataan atas bumi, air dan kekayaan alam lainnya, tetapi yang tepat adalah Negara sebagai Badan Penguasa demikian pengertian yang harus dipahami oleh pelaksana kekuasaan negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat mengenai arti kata Negara dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA, Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara. Sehingga dengan demikian pengertian dikuasai dalam Pasal tersebut tidak boleh diartikan dimiliki, tetapi harus diartikan sebagai kewenangan yang diberikan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari bangsa Indonesia yang berupa :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Godlieb N. Mamahit, SH, MH; Meiske T. Sondakh, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101422

- b. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai/dimiliki atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukkan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Secara normatif, bila dilihat kepemilikan individu atau kelompok terhadap tanah masih ada lagi kepentingan yang lebih tinggi terhadap suatu tanah, misalnya pengadaan/pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum. Dalam hal ini peran Pemerintah sangat vital, untuk pengadaan tanah tersebut karena sebelum dilaksanakannya pengadaan, tanah tersebut telah dimiliki pihak lain.

Secara hukum kewenangan Pemerintah untuk melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan pada asas bahwa semua hak atas tanah berfungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria¹ (Selanjutnya disebut UUPA) yang menentukan: "*Semua hak atas tanah berfungsi sosial*".

Penjelasan Pasal 6 UUPA telah menegaskan bahwa penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Dengan demikian pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum untuk tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya dijamin oleh UUPA ini.

Selanjutnya saat ini pembangunan infrastruktur jalan, misalnya jalan tol yang akan dibangun, seringkali mengalami hambatan karena pemilik lahan yang tidak mau melepaskan/menjual tanah yang akan dilalui proyek jalan tol yang sedang dikerjakan oleh BUMN-BUMN yang ditunjuk sebagai pemenang dan pelaksana proyek. Hambatan-hambatan

tersebut, terjadi dengan alasan misalnya pemilik lahan enggan melepas tanahnya karena alasan historis, atau harga penggantian tanah dibawah harga yang diinginkan pemilik, dll. Hal ini tentunya kalau berlarut-larut akan sangat merugikan kontraktor pelaksana proyek, maupun pemerintah sebagai pemilik proyek. Dengan demikian menarik kiranya untuk meneliti mengenai pengaturan dan prosedur pengadaan tanah secara normatif untuk infrastruktur jalan tol menurut Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah pengaturan pengadaan tanah secara normatif untuk infrastruktur jalan tol menurut Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum?
2. Bagaimanakah prosedur pemberian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif, di mana didalamnya penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang pengadaan tanah secara normatif untuk infrastruktur jalan tol menurut Undang-undang No. 2 Tahun 2012 sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pengadaan Tanah Secara Normatif Untuk Infrastruktur Jalan Tol Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peran tanah baik kepada individu maupun masyarakat banyak, sangat penting sehingga hal ini seringkali menimbulkan konflik kepentingan dalam pemanfaatan terhadap tanah tertentu. Di Indonesia, pengaturan terhadap tanah dilakukan melalui aturan pada Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, di mana didalamnya tidak mengenal adanya

kepemilikan tanah seperti yang dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Untuk melaksanakan UU Pokok Agraria tersebut pemerintah telah menetapkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini bertujuan agar pengaturan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah dapat diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib dibidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria telah menentukan bahwa: *"Semua hak atas tanah berfungsi sosial"*. Demikian juga pada penjelasan Pasal 6 UUPA dapat disimpulkan bahwa didalam hak milik seseorang itu terkandung hak dari masyarakat.³ Apabila Pasal 6 UUPA dicermati, tampak beberapa hal yang dapat dipandang sebagai sifat dari fungsi sosial hak milik atas tanah yang dimaksudkan sebagai penegasan pokok pembatasan kebebasan individu. Sifat fungsi sosial antara lain :⁴

1. "Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaan tanahnya, sifat, dan tujuan pemberian haknya sehingga menurut UUPA tanah yang ditelantarkan adalah bertentangan dengan fungsi sosial;
2. Penggunaan tanah harus sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan oleh Pemerintah;
3. Jika kepentingan umum menghendaki didesaknya kepentingan individu sehingga mengalami kerugian maka kepadanya harus diberikan ganti kerugian;
4. Tanah bukan barang komoditi perdagangan sehingga tidak dibenarkan menjadikan tanah sebagai objek spekulasi."

Pengadaan tanah harus dilaksanakan terencana, sebagaimana diatur pada Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 yang menyebutkan bahwa: Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah,

bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.⁵

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (selanjutnya disebut UU pengadaan tanah) disebutkan bahwa yang dimaksud pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.⁶

B. Prosedur Pemberian Pengadaan Tanah Untuk Infrastruktur Jalan Tol Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012

UU No. 2 Tahun 2012 khususnya Pasal 1 ayat 2 telah mengatur bahwa Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Sedangkan yang dimaksud dengan kepentingan umum menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah: "kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat."

Berkaitan dengan hal tersebut, maka UU No. 2 Tahun 2012 khususnya dalam Pasal 1 ayat (6) menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar- besarnya untuk kemakmuran rakyat. UU No. 2 Tahun 2012 juga dijelaskan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan :⁷

- 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

³ AP. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Land Reform*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 87.

⁴ Yusriadi, *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2010, hlm. 32.

⁵ Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Nomor 22 Tahun 2012, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 5280.

⁶ *Ibid.*

⁷ Pasal 4 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012.

- 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.

Pelaksanaan pengadaan tanah menurut Undang-Undang ini, dilakukan dengan cara penyerahan/pelepasan hak ataupun pencabutan hak atas tanah. Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 1 ayat (9), pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertahanan.⁸ Dalam perbandingan dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 khususnya Pasal 1 angka 6 Pelepasan/Penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang di kuasanya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Pihak-pihak yang akan melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah berdasarkan Pasal 1 angka 7 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah:⁹

- a. Perseorangan;
- b. Badan hukum;
- c. Lembaga, unit usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/ atau bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah.

Kemudian untuk pencabutan hak atas tanah, ditegaskan dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 di mana pencabutan hak atas tanah dilakukan

berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya. Berkaitan dengan hak-hak atas tanah tersebut di atas, di dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 juga di tegaskan bahwa yang di maksud dengan hak atas tanah itu adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok Agraria.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagaimana yang telah diisyaratkan oleh ketentuan Pasal 1 angka 8 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, maka hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah :¹⁰

- a. Hak mili k
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Pasal 1 angka 6 telah mengatur bahwa Pelepasan/ Penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang di kuasanya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Namun dalam pelaksanaannya dalam proses Pelepasan/ Penyerahan hak atas tanah, banyak menimbulkan persoalan yang sulit untuk dicari jalan keluarnya karena masing-masing pihak tidak mau mengalah dengan argumen dan prinsip masing-masing sehingga proses

⁸ UU No. 2 Tahun 2012, Pasal 1 ayat (9).

⁹ Pasal 1 angka 7 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.

¹⁰ Iman Soetiknjo, *Politik Agraria Nasional*, Gajahmada University Press, Jogjakarta, 1983, hlm. 111.

pembebasan tanah oleh pihak BUMN (Persero) menghadapi kendala.

Hasil penelitian Roy Frike Lasut (2013) menyimpulkan bahwa pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi menurut UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan ganti kerugian penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan kerugian lain yang dapat dinilai. Berdasarkan penilaian besarnya Ganti Kerugian pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk: uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham dan bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.¹¹

Sedangkan hasil penelitian Evi Fajriantina Lova (2016) menyimpulkan bahwa pengadaan tanah dalam pembangunan infrastruktur jalan tol oleh Badan Usaha Milik Negara (Persero) sudah memenuhi prinsip kepentingan umum yaitu pembangunan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah, dilakukan oleh pemerintah dan tidak mencari keuntungan sehingga dapat dikualifikasikan sebagai pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur jalan tol antara lain: Dilihat dari substansi hukumnya, masih banyak aturan yang belum jelas sehingga dalam prakteknya menimbulkan ketidakadilan dalam masyarakat. Dilihat dari struktur hukumnya kinerja Panitia Pengadaan Tanah kurang serius sehingga banyak ketidakpuasan dalam masyarakat, terutama dalam hal musyawarah penentuan nilai ganti rugi. Dilihat dari budaya hukumnya, berkembangnya nilai individualistik dalam masyarakat menjadi penghambat dalam penentuan pemberian ganti rugi. Serta prinsip keadilan dalam pemberian ganti rugi pada pengadaan tanah dalam

pembangunan infrastruktur jalan tol belum dapat tercapai.¹²

Apabila kita melihat regulasi yang mengatur mengenai dasar acuan yang digunakan dalam menentukan nilai atau besaran harga tanah, dalam Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 2012 maupun dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 kurang jelas mengaturnya. Dalam peraturan presiden ini hanya terdapat pasal-pasal yang penjelasannya mendekati mengenai dasar acuan yang digunakan dalam menentukan nilai atau besaran harga tanah. Pasal-pasal tersebut yaitu Pasal 56 ayat (4) dan Pasal 57 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, pasal 56 (4) yang berbunyi, "Peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan dalam proses penentuan nilai gantikerugian dan pendaftaran hak." Sedangkan bunyi Pasal 57 ayat (3) yaitu, "Daftar nominatif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan dalam proses penentuan nilai ganti kerugian."

Berbeda dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, dalam ketentuan perundang-undangan lainnya yang mengatur tentang hal yang sama seperti bentuk-bentuk ganti kerugian yang dapat diberikan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Hal tersebut dapat dilihat dari Pasal 13 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang berbunyi sebagai berikut: "Bentuk ganti rugi dapat berupa:¹³

- a) Uang;
- b) Tanah pengganti; dan/atau
- c) Pemukiman kembali; dan/atau
- d) Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
- e) Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Sementara itu pada Pasal 15 ayat (1) mengatur tentang dasar yang digunakan pemerintah dalam menentukan besaran nilai ganti kerugian, pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

"Dasar perhitungan besarnya ganti rugi

¹¹ Roy Frike Lasut (2013). Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi Atas Tanah Menurut UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Lex et Societatis*, Vol. 1/No. 4/Agustus/2013. hlm. 118-128.

¹² Evi Fajriantina Lova (2016). Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol Oleh Badan Usaha Milik Negara (Persero). *Jurnal. Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, Malang, hlm. 3.

¹³ Pasal 13 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

didasarkan atas: nilai jual objek pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual objek pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian lembaga/tim penilai harga tanah yang ditunjuk oleh panitia;

- a) Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggungjawab di bidang bangunan;
- b) Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggungjawab di bidang pertanian.”

Hal ini ditegaskan pula dalam Pasal 28 ayat (2) PerKa BPN Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah yang berbunyi sebagai berikut : “Tim penilai harga tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut :

- a) Lokasi dan letak tanah;
- b) Status tanah;
- c) Peruntukkan tanah;
- d) Kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada; dan
- e) Faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.”

Apabila kita lihat dari permasalahannya, ada dua pandangan yang berbeda dalam menentukan besaran nilai ganti rugi atau harga tanah yang diinginkan. Di satu sisi, pihak Panitia Pengadaan Tanah menentukan besaran nilai ganti rugi sudah berdasarkan aturan yang berlaku, meskipun jika dilihat dari substansinya tidak diatur secara jelas dan tegas atas dasar apa penentuan besaran nilai ganti rugi tersebut. Namun pada prakteknya Panitia Pengadaan Tanah menggunakan standar Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), harga pasar, serta pertimbangan bangunan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan pertimbangan tanaman oleh Kementerian Pertanian.

Masyarakat menganggap pihak Panitia Pengadaan Tanah kurang transparan dalam menentukan besaran nilai ganti rugi. Kurang transparan dalam hal ini bisa disebabkan karena ketidakjelasan peraturan yang mengatur tentang dasar acuan penentuan besaran ganti

rugi dalam Undang-Undang Pengadaan Tanah. Anggapan kurang transparan tersebut didukung juga oleh penentuan harga besaran ganti rugi yang berubah-ubah dari pihak tim *appraisal*, dalam hal ini penilaian ganti rugi dilakukan dengan mekanisme dan pertimbangan-pertimbangan tersendiri sehingga menimbulkan prasangka negatif dari masyarakat bahwa pemerintah kurang transparan dalam menentukan besaran ganti rugi. Belum adanya kecocokan harga dan sikap tim *appraisal* yang kurang transparan inilah yang kemudian dijadikan masyarakat sebagai alasan bahwa ganti kerugian yang diberikan pemerintah dianggap belum adil dan tidak layak.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan pengadaan tanah secara normatif untuk infrastruktur jalan Tol menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dimana diatur bahwa kepentingan umum adalah : Kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat. Hal ini diperkuat melalui Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 50/PUU-X/2012 bahwa : Pembangunan infrastruktur adalah bukan proyek untung rugi bagi pemerintah, tetapi adalah kewajiban pemerintah untuk mengatasi masalah perekonomian untuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari seluruh rakyat.
2. Prosedur pemberian pengadaan tanah untuk infrastruktur jalan tol bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 mengatur bahwa yang dimaksud pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Secara prosedur Pengadaan Tanah dalam pembangunan infrastruktur jalan tol oleh Badan Usaha Milik Negara (Persero) sudah memenuhi prinsip kepentingan

umum yaitu pembangunan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah, dilakukan oleh pemerintah (melalui BUMN Persero) dan tidak mencari keuntungan sehingga dapat dikualifikasikan sebagai pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

B. Saran

1. Sebaiknya dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur jalan tol oleh pihak BUMN, pihak manajemen BUMN dan Panitia Pengadaan Tanah berhati-hati dan secara serius melaksanakan musyawarah untuk menentukan nilai ganti rugi tanah dengan pemilik tanah, sehingga pemilik tanah tidak merasa dirugikan atau dibedakan antara satu pemilik dengan pemilik lainnya dalam hal kompensasi terhadap ganti rugi tanah tersebut.
2. Sebaiknya aturan hukum terhadap pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur jalan tol oleh Pemerintah melalui BUMN dibuat lebih tegas dan jelas, untuk itu diperlukan kajian lanjutan untuk melihat substansi hukum pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur jalan tol tersebut, sehingga dimasa yang akan datang dalam prakteknya dapat diciptakan keadilan hukum dalam masyarakat khususnya pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur jalan tol oleh Pemerintah melalui BUMN.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007.
- Akhmad Safik, *Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi FHUI, Jakarta, 2006.
- A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Pasal 2 UUPA, Alumni, Bandung.
- _____, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1991.
- _____, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Land Reform*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Bagir Manan, *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, Mandar Maju, Bandung, 1995.
- _____, *Beberapa Catatan atas RUU tentang Minyak dan Gas Bumi*, FH-UNPAD, Bandung, 1999.
- Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2015.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Jakarta, 2000.
- Hasim Purba, Syafruddin Kalo, Muhammad Yamin Lubis, dkk, *Sengketa Pertanahan dan Alternatif Pemecahan*, Cetakan Pertama, CV. Cahaya Ilmu, Medan, 2006.
- Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1978.
- Iman Soetiknjo, *Politik Agraria Nasional*, Gajahmada University Press, Jogjakarta, 1983.
- Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Pengantar Filsafat Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Maria Rita Ruwiastuti, *Sesat Pikir Politik Hukum Agraria*, Press KPA dan Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006.
- _____, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, Kompas, Jakarta, 2007.
- Mohammad Hatta, *Penjabaran Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945*, Mutiara, Jakarta, 1977.
- Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara: Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 2007.
- Muhammad Yamin, *Proklamasi dan Konstitusi*, Djambatan, Jakarta, 1954.

Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah, Cetakan Pertama*, Mandar Maju, Bandung, 2008.

Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, CV. Pancuran Tujuh, Jakarta.

Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Hukum Agraria di Konsep Dasar dan Implementasi, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia*, Yogyakarta, 2006.

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

_____, *Sosiologi Hukum: Perkembangan dan Metode Masalah*, Muhammadiyah University Press, Universitas Muhammadiyah, Surakarta, 2002.

Syah Mudakir Iskandar, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata, Jakarta, 2008.

Yusriadi, *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2010.

Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 14 Februari 1998.

Roy Frike Lasut (2013). Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi Atas Tanah Menurut UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Lex et Societatis*, Vol. I/No. 4/Agustus/2013.

Sri Hayati, *Pengaturan Hak Atas Tanah dalam Kaitannya Dengan Investasi*, Disertasi, Universitas Airlangga, Surabaya, 2003.

Sumber Lain :

Evi Fajriantina Lova (2016). Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol Oleh Badan Usaha Milik Negara (Persero). *Jurnal*. Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang.

Konsorsium Reformasi Hukum Nasional (KRHN) dan Konsorsium Pembaruan Agraria, *Usulan Revisi Undang-undang Pokok Agraria, Menuju Penegakan Hak-hak Rakyat atas Sumber Agraria*.

Jimly Asshiddiqie, "Badan Hukum", <http://www.jimly.com/pemikiran/vie w/14>, diakses 13 Desember 2015.

Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Nomor 22 Tahun 2012, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 5280.

Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Nomor 55 Tahun 2015

Maria Sriwulani Sumardjono, *Kewenangan Negara Untuk Mengatur Dalam Penguasaan Tanah Oleh Negara*, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Pada Fakultas Hukum