

**PERLINDUNGAN HAK ASASI MANUSIA PADA  
PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK  
PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM<sup>1</sup>**

**Oleh: Mohamad Ridwan Saripi<sup>2</sup>**

**KOMISI PEMBIMBING:**

**Dr. Johnny Lembong, SH, MH**

**Dr. Ronny A. Maramis, SH, MH**

**ABSTRAK**

Undang-undang Nomor 02 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum diterbitkan untuk melindungi setiap warga negara terhadap hak atas tanah miliknya sebagai Hak Asasi Manusia yang rentan dilanggar oleh negara pada saat terjadi proses pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum. Hasil penelitian ini menemukan bahwa Undang-undang Nomor 02 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum diterbitkan sebagai penyempurnaan dari Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2005 atas permasalahan hukum materil dan formil yang ada para peraturan-peraturan presiden serta lebih mengakomodir perlindungan hak asasi manusia para pemilik tanah. Perlindungan Hak Asasi Manusia terhadap pemilik tanah atas hak tanahnya dilakukan dengan mengadakan proses pengadaan tanah sesuai dengan prosedur yang berlaku berdasarkan asas ganti rugi yang layak kepada pihak yang berhak untuk selanjutnya dilakukan pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah kepada negara dalam bentuk Berita Acara Pelepasan Hak Atas tanah. Berita Acara Pelepasan Hak Atas tanah dilakukan setelah adanya pembayaran ganti rugi dari pelaksana pengadaan tanah kepada pemilik tanah atau pelaksanaan penitipan uang ganti rugi (konsinyasi) kepada Pengadilan Negeri sebagai bentuk pelaksanaan kewajiban negara melindungi dan menghormati Hak Asasi Manusia.

Kata Kunci: Hak Asasi Manusia, Perempuan, Korban, Penyidikan, Pidana

**A. PENDAHULUAN**

Mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah diatur dalam Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah Untuk pembangunan bagi kepentingan umum (selanjutnya disebut sebagai Undang-undang Nomor 02 tahun 2012). Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 02 tahun 2012 disebutkan “pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak<sup>3</sup>”. Pihak yang berhak yang dimaksud adalah masyarakat pemilik tanah yang melepaskan hak atas tanah miliknya untuk pembangunan, sehingga menunjukkan adanya peran aktif dari masyarakat terhadap pembangunan kepentingan umum. Pengorbanan tanah tersebut bukanlah merupakan suatu pemberian hibah dari masyarakat kepada negara atas tanah yang dimilikinya namun pemerintah harus memberikan ganti rugi yang layak agar tidak mengakibatkan kesengsaraan terhadap masyarakat atas setiap tanahnya yang digunakan oleh pemerintah untuk kepentingan umum.

Kekuasaan negara atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan yang terkandung didalamnya dimaksudkan adalah bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak dihaki oleh perseorangan maupun badan hukum. Atas dasar hak menguasai tersebut, negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukkan dan keperluannya.

Hubungan hukum yang dalam UUD 1945 dirumuskan dengan istilah “dikuasai” itu, ditegaskan sifatnya oleh UUPA sebagai *hubungan hukum publik*. Didalam Pasal 2 ayat (2) UUPA disebutkan ada tiga hal kewenangan dari negara atas pemberian bidang kuasa tersebut yaitu:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;

<sup>1</sup> Artikel Tesis.

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Pascasarjana Unsrat, NIM. 16202108023

<sup>3</sup> Undang-undang Nomor 02 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan 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.<sup>4</sup>

Kepentingan umum bisa diartikan sebagai kepentingan untuk keperluan atau kepentingan orang banyak. Rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasnya. Menurut John Salindeho, kepentingan umum merupakan termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan rakyat, dengan memperhatikan segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas (pertanahan keamanan nasional) atas dasar asas pembangunan Nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta Wawasan Nusantara.

Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa ada beberapa asas dari Hukum Agraria Nasional, dimana asas-asas ini menjadi dasar dan menjiwai pelaksanaan dari UUPA dan segenap peraturan pelaksanaannya. Salah satu asas berbunyi: Bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara. Perkataan 'dikuasai' disini bukan berarti 'dimiliki', akan tetapi adalah pengertian yang memberikan wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan yang tertinggi dari bangsa Indonesia untuk dapat:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya;
2. Menentukan dan mengatur hak dan kewajiban yang dapat dipunyai atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang ditimbulkan dari hubungan kepentingan orang dan unsur agraria itu;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, ruang angkasa dan

kekayaan alam yang terkandung didalamnya.<sup>5</sup>

Dari makna yang terkandung dalam asas ini, sebenarnya fungsi dan tugas negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Indonesia) adalah untuk mengatur upaya pencapaian kemakmuran bersama dan negara memiliki peran yang kuat untuk mendistribusikan kemakmuran kepada seluruh rakyat (Indonesia) sesuai dengan prinsip keadilan dan kemakmuran atau pemihakan kepada kepentingan rakyat.<sup>6</sup>

Pemberian tanah oleh perseorangan atau badan hukum kepada negara bisa terjadi apabila tanah itu akan digunakan untuk kepentingan umum. Cara pemberian tanah ini dikenal dengan 'pengadaan tanah oleh negara'. Pengadaan tanah diatur dalam Undang-undang No 02 tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Peraturan Presiden Nomor 99 tahun 2014 tentang Perubahan kedua atas peraturan presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas peraturan presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas peraturan presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 05 tahun 2012 tentang Petunjuk teknis pelaksanaan pengadaan tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 06 tahun 2015 tentang Perubahan atas peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 05 tahun 2012 tentang Petunjuk teknis pelaksanaan Pengadaan tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan

---

<sup>4</sup> Mukmin Zakie. 2013. *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*. Yogyakarta: Buku Litera Yogyakarta. 6

---

<sup>5</sup> H. Muchsin, Imam Koeswahyono dan Soimin. 2010. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: Refika Aditama. 55.

<sup>6</sup> Suhendar dan Kassim. , 1996. *Hukum Agraria Indonesia*. 21-22.

Pertanahan Nasional Nomor 22 tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 05 tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Pengadaan tanah menurut peraturan-peraturan ini dapat dilakukan dengan cara pembebasan hak atas tanah atau pencabutan hak atas tanah, pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Pembebasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah dilakukan karena yang menduduki tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Sedangkan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah penyerahan secara sukarela.

#### B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum?
2. Bagaimana perlindungan Hak Asasi Manusia pada proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

#### Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan diadakannya penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui, menganalisis dan menjelaskan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
2. Untuk mengetahui, menganalisis dan menjelaskan perlindungan HAM pada proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum

#### D. METODOLOGI PENELITIAN

##### A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam ilmu penelitian digolongkan sebagai data sekunder<sup>7</sup>.

Sumber data sekunder diperoleh dari beberapa bahan hukum yang meliputi :

- a. Bahan hukum Primer
- b. Bahan hukum sekunder; dan

- c. Bahan hukum tersier<sup>8</sup>.

##### B. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan (approaches) yakni pendekatan perundang-undangan (statue approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach).

##### C. Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yang didalam pengumpulan data sekunder, digunakan beberapa bahan hukum yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

##### D. Teknik Analisis Data

Bahan hukum hasil pengelolaan tersebut dianalisis secara kualitatif dan kemudian dilakukan pembahasan. Berdasarkan hasil pembahasan kemudian diambil kesimpulan sebagai jawaban terhadap permasalahan yang diteliti

#### HASIL DAN PEMBAHASAN

##### 1. Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Menurut Undang-undang Pengadaan tanah, terdapat 4 (empat) tahapan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah yaitu: 1) Perencanaan; 2) Persiapan; 3) Pelaksanaan; dan 4) Penyerahan hasil.<sup>9</sup> Semua tahap tersebut wajib dilalui atau ditempuh oleh setiap panitia pengadaan tanah ketika menjalankan tugasnya untuk menyediakan tanah guna pembangunan kepentingan umum sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan serta terciptanya pengadaan tanah yang adil dan menciptakan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pasal 2 Peraturan presiden Republik Indonesia nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum menyebutkan sebagai berikut:

” Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:

- a) Perencanaan;
- b) Persiapan;
- c) Pelaksanaan; dan
- d) Penyerahan hasil.”

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji.2013. *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 24.

<sup>8</sup> Ibid.38

<sup>9</sup> Benhard Limbong. *Op.Cit.*145.

Perencanaan Pengadaan tanah sebagai langkah awal untuk memperoleh penetapan lokasi, instansi pemerintah yang memerlukan tanah harus membuat perencanaan pengadaan tanah yang dimuat dalam dokumen perencanaan. Berdasarkan Pasal 14 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 jo Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 ditegaskan bahwa instansi yang membutuhkan tanah membuat rencana pengadaan tanah yang disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan Tanah. Dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi Kelayakan.<sup>10</sup>

Pasal 6 Peraturan presiden Republik Indonesia nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelegaraan pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum menegaskan terkait cakupan penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah sebagai berikut:

" Dokumen perencanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) disusun berdasarkan studi kelayakan yang mencakup :

- a) Survei sosial ekonomi;
- b) Kelayakan lokasi;
- c) Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat;
- d) Perkiraan nilai tanah;
- e) Dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah dan pembangunan; dan
- f) Studi lain yang diperlukan

Bagi pengadaan tanah yang luasnya lebih dari 1 (satu) hektar, setelah diterimanya persetujuan penetapan lokasi pembangunan, instansi pemerintah yang memerlukan tanah segera mengajukan permohonan pengadaan tanah kepada panitia dengan melampirkan persetujuan penetapan lokasi diatas. Sedangkan bagi pengadaan tanah skala kecil, dengan perkataan lain, apabila tanah yang diperlukan luasnya dibawah 1 (satu) hektar tidak perlu mengajukan permohonan kepada panitia, karena memang pengadaan tanah untuk skala kecil dilakukan tanpa dengan bantuan panitia pengadaan tanah.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Jarot Widya Muliawan. *Op. Cit.* 29

<sup>11</sup> Oloan Sitorus dan Dayat Limbong. *Pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.42.

Bahwa semua tahap dalam perencanaan tersebut harus dilaksanakan dengan lengkap karena dokumen- dokumen yang dimaksud tersebut menjadi tolak ukur pelaksanaan pengadaan tanah kedepan. Peran penting dari instansi yang membutuhkan tanah sangat disorot pada proses persiapan ini sehingga ketelitian dan kecermatan dalam hal membuat dokumen yang merincikan rencana pengadaan tanah yang sesuai wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan. Selanjutnya, dokumen perencanaan pengadaan tanah diserahkan kepada pemerintah Propinsi<sup>12</sup> dan kemudian masuk pada proses persiapan.

Pada tahap persiapan, instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah memberitahukan rencana pembangunan kepada masyarakat, melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan, dan melakukan konsultasi publik rencana pembangunan. Pemberitahuan rencana pembangunan dapat disampaikan, baik langsung maupun tidak langsung.

Pendataan awal lokasi meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Pendataan awal dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi digunakan sebagai data pelaksanaan konsultasi publik.<sup>13</sup>

Ada 4 (empat) kegiatan penting yang menjadi titik tumpu pada tahap persiapan pengadaan tanah yaitu (1) pemberitahuan rencana pembangunan, (2) pendataan awal lokasi rencana pembangunan, (3) konsultasi publik dan (4) penetapan lokasi.<sup>14</sup>

Adapun yang merupakan bagian penting dari pemberitahuan rencana pembangunan adalah sebagai berikut:

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. Letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan;
- c. Tahapan rencana pengadaan tanah;

<sup>12</sup> Benhard Limbong. *Op. Cit.* 146

<sup>13</sup> Benhard Limbong. *Ibid.* 146

<sup>14</sup> Jarot Widya Muliawan. *Op. Cit.* 33

- d. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- e. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan; dan
- f. Informasi lainnya yang dianggap perlu

Segala hal yang masuk dalam ruang lingkup pemberitahuan pembangunan sebagaimana dimaksud diatas disampaikan secara langsung maupun tidak langsung oleh panitia pengadaan tanah kepada masyarakat yang masuk dalam rencana lokasi pembangunan. Bentuk penyampaian tersebut dapat dilakukan dengan cara sosialisasi, tatap muka maupun melalui surat pemberitahuan kemudian setelah cara- cara tersebut ditempuh maka dapat beralih kepada tahap pendataan awal lokasi rencana pembangunan.

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah. Pasal 16 Perpres Nomor 71 tahun 2012 yang masuk dalam pendataan awal lokasi rencana pembangunan adalah pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

## **2. Perlindungan Hak Asasi Manusia Pada Proses Pengadaan Tanah/ Tanah Untuk Kepentingan Umum**

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang- undang Dasar tahun 1945 adalah negara hukum ( konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan hak – hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan , mempunyai dan menikmati hak milik.<sup>15</sup> Negara Hukum menghendaki segala tindakan atau perbuatan penguasa mempunyai dasar hukum yang jelas atau ada legalistasnya baik berdasarkan hukum tertulis maupun berdasarkan hukum tidak tertulis.<sup>16</sup>

Perlindungan hak asasi manusia merupakan unsur yang penting dalam negara hukum. Jika dalam suatu negara, hak asasi manusia terabaikan atau dilanggar dengan sengara dan penderitaan yang ditimbulkan tidak dapat diselesaikan secara adil, maka negara tersebut

belum sepenuhnya menjadi negara hukum.<sup>17</sup> Dalam perlindungan dan penegakkan hak asasi manusia, pemerintah bertugas untuk menghormati, melindungi dan menegakkannya. Berdasarkan hal tersebut maka dapat dikatakan bahwa perlindungan terhadap hak asasi manusia merupakan hak fundamental yang harus didapatkan oleh setiap warga negara dan wajib dilakukan oleh pemerintah selaku penyelenggara negara.

Negara wajib menjamin pelaksanaan Hak Asasi Manusia bagi setiap orang yang berada dibawah kekuasaannya. Kewajiban ini dilaksanakan negara dengan mengambil langkah- langkah yang diperlukan, baik itu dibidang legislatif, administratif, yudisial maupun praktis, untuk menciptakan semua kondisi yang dibutuhkan dalam bidang sosial, ekonomi, politik maupun bidang- bidang lain serta jaminan hukum yang diperlukan untuk semua orang dibawah yurisdiksinya, secara sendiri- sendiri maupun bersama- sama, dapat menikmati semua hak dan kebebasan ini dalam praktik.<sup>18</sup>

Berkaitan dengan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum maka sudah selayaknya pemerintah selaku penyelenggara pengadaan tanah selalu mengedepankan perlindungan hak asasi manusia yang pada kenyataan sangat erat kaitannya dengan eksistensi Negara Kesatuan Republik Indonesia mengklaim diri sebagai suatu negara hukum. Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum mutlak harus dilakukan oleh pemerintah dalam rangka menunjang proses pembangunan secara berkelanjutan dengan tujuan untuk mensejahterahkan segenap bangsa indonesia dan seluruh rakyat indonesia. Oleh karena proses itu pengadaan tanah sangat erat kaitannya dengan perlindungan hak asasi manusia jika dikaji dari konteks Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai Negara hukum yang menjadikan hukum sebagai panglima tertinggi. Hal tersebut wajib diperhatikan baik oleh pemerintah selaku penyelenggara negara yang dalam konteks pengadaan tanah berperan sebagai panitia untuk menjunjung tinggi perlindungan hak

<sup>15</sup> Adrian Sutedi. 2006. *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.1

<sup>16</sup> Zairin Harahap.2014. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 1.

<sup>17</sup> M Ali Taher Parasong.2014.*Mencegah Runtuhnya Negara Hukum*.Jakarta:Grafindo Books Media.198

<sup>18</sup> Rahayu. 2015. *Hukum Hak Asasi Manusia*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.25

asasi manusia juga oleh masyarakat pemilik tanah agar supaya dapat mendukung program pemerintah dalam rangka pembangunan dalam rangka mensejahterahkan kehidupan bangsa.

Pasal 28 I ayat (4) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 menyatakan sebagai berikut:

” Perlindungan, pemajuan, penegakan dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara, terutama pemerintah”

Berkaitan dengan proses pengadaan tanah dalam Pasal 28 G ayat (1) menyebutkan tentang adanya hak atas harta benda setiap warga negara sebagai suatu hak asasi manusia sebagai berikut:

” Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”

Oleh karena itu sudah seharusnya perlindungan hak warga negara atas harta benda dalam hal ini tanah hak Indonesia sebagai hak asasi manusia dalam proses pengadaan tanah wajib dilindungi dan dijunjung tinggi oleh negara sebagai penyelenggara pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Hal tersebut dilakukan agar supaya dengan adanya proses pengadaan tanah yang dimaksudkan untuk pembangunan kepentingan umum sebagai bagian dari program pembangunan berkelanjutan pemerintah dapat mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Berkaitan dengan hak tanah Indonesia dalam Pasal 16 ayat (1) Undang- Undang Pokok Agraria Nomor 05 tahun 1960 menyebutkan sebagai berikut:

- ” (1) Hak –hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah:
- (a) Hak milik
  - (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 lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak- hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53”<sup>19</sup>

Hak-hak atas tanah sebagaimana diuraikan diatas adalah merupakan hak asasi manusia yang wajib dilindungi, dijunjung tinggi dan dipenuhi oleh negara kepada setiap warga negara yang memilikinya. Perlindungan terhadap hak – hak tersebut wajib dilaksanakan karena telah ada jaminan dari negara dalam konstitusi maupun dalam peraturan perundang-undangan.

Terkait hak atas tanah tersebut diatas harus dibuktikan oleh tanda bukti yang telah diatur dan ditetapkan oleh negara sehingga tanda bukti tersebut akan mengikat negara untuk melindungi hak atas tanah tersebut. Tanda bukti sebagaimana dimaksud tersebut adalah Sertifikat yang dikeluarkan oleh kementerian Agraria atau Badan Pertanahan nasional. Pengertian sertifikat disebutkan dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yaitu surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Setiap hak atas tanah diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.<sup>20</sup>

Pendaftaran atau sertifikasi tanah yang dilaksanakan berdasarkan UUPA bertujuan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan d irinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, menyediakan informasi kepada pihak- pihak yang berkepentingan, dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan maka diperlukan perangkat hukum tertulis yang

<sup>19</sup> Boedi Harsono.2008. *Hukum Agraria Indonesia.himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*.Jakarta:Djambatan.10

<sup>20</sup> Urip Santoso. *Op. Cit.* 33

lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten serta penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.<sup>21</sup> Asas kepastian hukum yang dimaksud menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan suatu keputusan badan atau pejabat administrasi negara.<sup>22</sup>

Diterbitkannya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 05 tahun 1960 jika dikaji dari hal ikhwal yang mengatur tentang kepemilikan hak atas tanah sesungguhnya telah memuat tentang hal-hal yang melemahkan hak mutlak atas tanah oleh setiap pemiliknya. Fungsi sosial atas tanah sebagaimana yang diatur dalam UUPA adalah salah satu hal yang melemahkan kepemilikan atas tanah yang bersifat mutlak tersebut. Fungsi sosial tersebut, oleh para pembuat Undang-undang dimaksudkan agar negara dapat mengatur peruntukan dan penggunaan tanah tersebut, namun pada kenyataannya fungsi sosial tersebut banyak disalahgunakan oleh para penguasa untuk melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para penguasa tersebut seakan dilegitimasi oleh asas fungsi sosial atas tanah tersebut.

Pasal 570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijk Weetboek*) menyebutkan :

"Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersatanehan dengan undang – undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak – hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang –undang dan dengan pembayaran ganti rugi."<sup>23</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka seharusnya hak milik atas tanah seseorang wajib dilindungi dan dihormati oleh semua pihak termasuk oleh negara karena bersifat mutlak. Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor

5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) diatur semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial yang merupakan pencerminan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 sebagai ketentuan yang menegaskan pentingnya perlindungan atas bumi, air dan kekayaan alam termasuk didalamnya pengertian tanah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Menurut hukum kedua ketentuan tersebut mengandung makna yang saling berhubungan, bahwa rakyat dalam memanfaatkan tanah tidak hanya mementingkan kepentingan pribadinya saja namun juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat maupun kepentingan umum.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### 1. Kesimpulan

- a. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Tahapan – tahapan sebagaimana dimaksud telah diatur dalam Undang- undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi pembangunan Kepentingan Umum yang meliputi tahapan Perencanaan Pengadaan Tanah, Perisapan pengadaan tanah, Pelaksanaan Pengadaan tanah dan Penyerahan Hasil Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Pembangunan kepentingan umum yang dimaksud belum bisa dilaksanakan apabila tahapan pengadaan tanah sebagaimana yang telah diatur oleh Undang-undang tersebut dilaksanakan. Undang- undang Nomor 02 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum diterbitkan sebagai pengganti Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 maupun Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2005 karena dianggap memiliki permasalahan hukum baik formil maupun materil karena bertentangan secara hirarki perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 10 tahun 2004. Undang- undang Nomor 02 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk

<sup>21</sup> Jarot Widya Mulyawan. *Op. Cit.* 91

<sup>22</sup> SF. Marbun dan Mahfud M.D. .2011. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.60

<sup>23</sup> Lihat Pasal 570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijk Weetboek*)

Pembangunan Kepentingan Umum diterbitkan sebagai landasan hukum formil dan materil pelaksanaan pengadaan tanah yang telah mengakomodir kepentingan rakyat dan Perlindungan Hak Asasi Manusia.

- b. Pelaksanaan pengadaan tanah secara prosedural adalah merupakan perlindungan Hak asasi manusia yang dilakukan oleh negara terhadap warga negaranya. Perlindungan tersebut dilakukan karena para warga negara sebelumnya telah memenuhi kewajibannya dengan mendaftarkan tanah miliknya kepada Kantor Pertanahan sehingga berdasarkan hal tersebut maka negara wajib melindungi hak atas tanah warga negaranya tersebut sebagai hak asasi manusia. Perlindungan hak asasi manusia pada proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut secara nyata dilakukan dengan membayarkan ganti rugi yang layak kepada para pemilik tanah yang masuk dalam penetapan lokasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut. Pembangunan belum dapat dilaksanakan apabila proses ganti rugi dilakukan oleh negara terhadap masyarakat pemilik tanah. Terhadap masyarakat yang tidak menerima ganti rugi maka terhadap negara diberikan kewenangan untuk mengambil alih hak tersebut dengan terlebih dahulu melalui tahapan penitipan uang ganti kerugian kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat. Proses ganti rugi dan penitipan ganti kerugian (konsinyasi) tersebut adalah merupakan perwujudan keseimbangan hak dan kewajiban yang merupakan dasar pokok pelaksanaan perlindungan hak asasi manusia. Apabila terhadap tanah milik masyarakat yang masuk dalam proses pengadaan tanah yang tidak mendapatkan ganti rugi sehingga tidak terjadi pelepasan hak atas tanah tersebut kemudian dilakukan pekerjaan pembangunan di atasnya baik dari pekerjaan pembersihan sampai dengan pembangunan maka terhadap para pelaksana telah melakukan perbuatan tindak pidana sebagaimana

dimaksud dalam pasal 167 KUHPidana tentang Penguasaan tanah tanpa hak, Pasal 406 KUHPidana tentang Pengrusakan dan Pasal 170 KUHPidana tentang secara bersama – sama melakukan penyerangan terhadap barang yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain. Hal tersebut terjadi karena unsur melawan hukum dikaitkan dengan belum adanya pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah kepada negara sehingga pekerjaan yang dilakukan dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Pelaksanaan penegakkan hukum pidana sebagaimana dimaksud diatas sulit dilaksanakan karena para pelaku selaku berlindung dibalik alasan kepentingan umum. Hal tersebut menjadi masalah dalam penegakkan hukum pidana yang terjadi pada proses pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, sehingga diperlukan ketentuan pidana yang melekat pada Undang-undang Nomor 02 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum terkait apabila pihak panitia tidak membayarkan ganti rugi kemudian melaksanakan pembangunan diatas tanah tersebut

## 2. Saran

- a. Untuk menghindari terjadinya pelanggaran terhadap prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang telah diatur oleh undang-undang maupun segenap peraturan lainnya maka perlu dibentuk aturan tentang pengawasan terhadap panitia pengadaan tanah maupun tim pengawas terhadap panitia pelaksana pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut. Pengawas yang dimaksud adalah tim pengawas yang melekat langsung pada saat proses pengadaan tanah tersebut dilaksanakan sampai dengan selesai.
- b. Perlu adanya penambahan aturan dalam Undang-undang Nomor 02 tahun 2012 tentang Pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum maupun segenap peraturan lainnya



tentang ketentuan pidana ketika pihak panitia tidak melakukan pembayaran ganti kerugian ataupun tidak melakukan penitipan ganti rugi namun sudah menyerahkan tanah untuk dilaksanakan pembangunan. Hal tersebut dimaksudkan untuk menghindari terjadinya pelanggaran hak asasi manusia warga negara dalam hal ini hak atas tanah sebagai hak asasi manusia.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Mukmin Zakie. 2013. *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*. Yogyakarta: Buku Litera Yogyakarta.
- H. Muchsin, Imam Koeswahyono dan Soimin. 2010. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: Refika Aditama.
- Suhendar dan Kassim. , 1996. *Hukum Agraria Indonesia*.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2013. *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 24.
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong. *Pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Urip Santoso. 2015. *Perolehan hak Atas Tanah*. Jakarta: Paramedia Grup.
- Efendi Peraangin. 1987. *Praktek Permohonan Hak Atas tanah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Moh. Hatta. 2013. *Bab-bab Tentang Perolehan dan hapusnya Hak Atas tanah*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Rosnindar Sembiring. 2017. *Hukum Pertanahan Adat*. Depok: Raja Grafindo Persada.
- Teguh Prasetyo dan Abdul Halim Barkatullah. 2012. *Filsafat, Teori dan ilmu Hukum*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Satipto Rahardjo. 2006. *Ilmu Hukum cetakan keenam*. Semarang: Citra Aditya Bakti.
- Mudakir Iskandar Syah. 2015. *Pembebasan tanah untuk pembangunan Kepentingan umum. Upaya hukum masyarakat yang terkena pembebasan dan Pencabutan hak*. Jakarta: Permata Aksara.
- Ahmad Miru dan Sakka pati. 2008. *Hukum Perikatan Penjelasan makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Adrian Sutedi. 2006. *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Zairin Harahap. 2014. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- M Ali Taher Parasong. 2014. *Mencegah Runtuhnya Negara Hukum*. Jakarta: Grafindo Books Media.
- Rahayu. 2015. *Hukum Hak Asasi Manusia*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.