

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BANGUNAN ILEGAL DI ATAS TANAH NEGARA MENURUT UNDANG – UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM¹

Oleh: Andini Andreina Heydemans²

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan pemerintah terhadap bangunan ilegal di atas tanah negara menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan apakah yang menjadi Landasan Filosofi Asas Kesepakatan dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum merupakan langkah politik pemerintah dalam menyediakan lahan untuk pembangunan sebagai salah satu instrument untuk menjalankan politik hukum negara. Oleh karena itu langkah pertama yang dilakukan pemerintah adalah melakukan pengadaan tanah melalui proses pelepasan maupun berujung pada pencabutan hak. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan oleh pemerintah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dengan tujuan memperoleh kesepakatan mengenai pelaksanaan pembangunan dilokasi yang ditentukan. 2. Proses pembebasan tanah bukan hal yang mudah untuk dilakukan dan memerlukan waktu yang cukup lama karena kompleksitas potensi permasalahan. Sementara itu istilah "pengadaan tanah" diatur dengan peraturan setingkat UU, Keputusan Presiden, dan Peraturan Presiden. Meskipun dalam pemberian "Hak Milik" atas tanah memiliki hak turun temurun dan paling kuat namun jika kepentingan umum menghendaki maka hak milik yang kuat tersebut bisa hapus, demi kepentingan kebersamaan bangsa dan

negara. dijelaskan bahwa kepentingan umum yang terumuskan dalam UU No.5/1960, UU No.20/1961 Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya dan Inpres No.9/1973 Tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya, belum menegaskan esensi kriteria kepentingan umum secara konseptual.

Kata kunci: Tinjauan Yuridis, Bangunan Ilegal, Tanah Negara, Pengadaan Tanah i Pembangunan, Kepentingan Umum.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pengaturan pengadaan tanah yang semula hanya diatur dengan bentuk Peraturan Presiden, sejak tanggal 16 januari 2012 diundangkan Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka proses pengadaan tanah selanjutnya berdasarkan pada Undang-Undang tersebut dan peraturan pelaksanaannya.³

Untuk melakanakan Undang-Undang No 2 Tahun 2012 ini telah di tetapkan Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang kemudian dirubah dengan Perpres No 40 Tahun 2014, Kepres No 99 tahun 2014, Perpres no 30 tahun 2015, dan Perpres no 148 Tahun 2015. Dalam konsideran menimbang disebutkan 3 alasan untuk mengeluarkan Undang-Undang No 12 Tahun 2012 ini, yaitu *Pertama*, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan ; *Kedua*, untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil; *ketiga*, karena peraturan perundang-undangan dibidang pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum belum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan.⁴

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Maarthen Y. Tampanguma, SH, MH; Audi H. Pondaag SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101340

³ *Ibid.* hlm 11.

⁴ Djoni Sumardi Gozali, *Hukum Pengadaan Tanah*, UII Press, 2018 Jogjakarta, hlm 15

Terminologi pengadaan tanah yang nyata tidak dikenal dalam undang-undang Nomor 5 tahun 1960 karena berdasarkan pasal 27, pasal 34, dan pasal 40 hak milik atas tanah hanya dikenal karena hukum pelepasan hak atas tanah dan penyerahan hak atas tanah. Dasar filosofi yang menjadi dasar Undang-Undang nomor 2 Tahun 2012 juga Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 adalah Pancasila khusus sila ke 2 dan juga telah termasuk dalam konsideran undang-undang nomor 2 tahun 2012. Dapat dikatakan bahwa dasar filosofis Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang tugas yang terkandung pada sila-sila Pancasila berpedoman pada prinsip kemanusiaan, demokrasi dan juga ideologi neokapitalis yang tak diragukan lagi. Salah satu bukti yang nyata masuknya kepentingan swasta dalam Undang-Undang ini dengan dalih untuk kepentingan pembangunan.⁵

Meningkatnya bangunan ilegal dapat mengganggu pembangunan untuk kepentingan umum di daerah mana bangunan ilegal berdiri, karena menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pasal 4 ayat 1 pemerintah dan/atau pemerintah daerah menjamin tersediannya tanah untuk kepentingan umum. Maka hal ini patut ditinjau dari Pasal 11 Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 yang menguatkan tanah negara hanya dapat dikelola oleh pemerintah dan badan usaha milik Negara (BUMN).⁶

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana pengaturan pemerintah terhadap bangunan ilegal di atas tanah negara menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ?
2. Apakah yang menjadi Landasan Filosofi Asas Kesepakatan dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012?

C. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini yaitu metode penelitian keperustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan membaca serta mempelajari sumber yang tertulis, kemudian diperoleh

melalui buku-buku serta perundang-undangan serta bahan tertulis lainnya.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pemerintah Terhadap Bangunan Ilegal Di Atas Tanah Negara Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

Pengaturan pengadaan tanah yang semula hanya diatur dengan bentuk peraturan Presiden, sejak tanggal 16 Januari 2012 diundangkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka proses pengadaan tanah selanjutnya berdasarkan Undang-Undang tersebut dan peraturan pelaksanaannya. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 12 Bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti rugi yang layak dan adil pada pihak yang berhak. Undang-Undang tersebut mengkhususkan pengaturannya pada penyediaan Tanah bagi pembangunan bagi kepentingan umum. Kepentingan umum diartikan yaitu kepentingan bangsa, Negara dan masyarakat harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat.⁷

Dasar hukum pengadaan tanah sebelum berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993, tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka landasan yuridis yang digunakan dalam pengadaan tanah adalah Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah menurut Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 dalam pengadaan tanah dikenal istilah pembebasan tanah. Yang berarti melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang atau penguasa atas tanah dengan cara memberikan ganti rugi. Sedangkan di dalam Pasal 1 butir 2 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 menyatakan Bahwa : "Pelepasan atau penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan

⁵ Ikuswahyono.lecture.ub.ac.id diakses pada tanggal 17 Mei 18 pukul 15:56.

⁶ *Ibid.*

⁷ Nurus Zaman. *Politik Hukum Pengadaan Tanah*. PT Refika Aditama 2016. Op.Cit hlm.11

memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah”.⁸

Kemudian untuk musyawarah itu diatur dalam butir ke 5 (lima) yang menyatakan bahwa : “Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar, dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas sikap kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian”.

Setelah berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993 istilah tersebut berubah menjadi pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah. Oleh karena itu, segi-segi hukum materilnya pelaksanaan pelepasan hak atau pelepasan hak atas tanah pada dasarnya sama dengan pembebasan tanah, yaitu Hukum Perdata. Dengan perkataan lain bahwa keabsahan atau ketidak absahan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagai cara pengadaan tanah ditentukan ada tidaknya kesepakatan diantara kedua belah pihak berarti sah tidaknya perbuatan hukum yang bersangkutan, berlaku antara lain syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.⁹

Perbedaannya hanya terdapat pada segi-segi intern administrasinya yaitu pembebasan tanah pada umumnya berdasarkan pada Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, sedangkan pelepasan atau penyerahan hak-hak atas tanah berdasarkan Keppres Nomor 55 Tahun 1993.¹⁰

Secara hukum kedudukan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 sama dengan Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, yaitu sebagai peraturan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang didalamnya mengatur mengenai ketentuan-ketentuan mengenai tata cara untuk memperoleh tanah dan pejabat yang berwenang dalam hal tersebut. Menurut Boedi Harsono, oleh karena Keppres Nomor 55 Tahun 1993 merupakan suatu peraturan intern-administrasi, maka tidak mengikat pihak yang mempunyai tanah meskipun ada rumusan yang memberi kesan

demikian, dan karena bukan undang-undang, maka tidak dapat dipaksakan berlakunya pada pihak yang mempunyai tanah. Oleh karena tidak dapat dipaksakan, maka sebagai konsekuensi dari keputusan administrasi negara yang dimaksud untuk menyelesaikan ketidakediaan pemegang hak atas tanah terhadap besarnya ganti kerugian bukan merupakan keputusan yang bersifat akhir atau final. Hal dapat dilihat di dalam Pasal 21 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 yang menyatakan bahwa “apabila upaya penyelesaian yang di tempuh Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah, dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dipindahkan ke tempat lain, maka Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak atas Tanah dan Benda-Benda di atasnya”.¹¹

Selain itu Keppres Nomor 55 Tahun 1993 merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya yaitu Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 yang memiliki kekurangan atau kelemahan khususnya hal-hal yang mengenai pihak-pihak yang boleh melakukan pembebasan tanah, dasar perhitungan ganti rugi yang didasarkan pada harga dasar, tidak adanya penyelesaian akhir apabila terjadi sengketa dalam pembebasan tanah, khususnya mengenai tidak tercapainya kesepakatan tentang pemberian ganti rugi. Oleh sebab itu kededekaan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 sama dengan Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 sebagai dasar hukum formal dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang pada waktu berlakunya Permendagri Nomor 15 tahun 1975 disebut pembebasan tanah. Namun, seiring berjalannya waktu Keppres Nomor 55 tahun 1993 kemudian digantikan dengan peraturan baru dengan tujuan mencari jalan untuk meminimalisir potensi konflik yang mungkin timbul dalam implementasi pengadaan tanah menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi

⁸ Boedi Harsono, *Aspek-Aspek yuridis Penyediaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Nasional* (Makalah: 1990), Hlm. 4.

⁹ *Ibid.* Hlm 5

¹⁰ Oloan Sitoros dan dayat Limbong, Op Cit , Hlm. 19.

¹¹ Indonesia, *Keputusan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Nomor 55 Tahun 1993, Pasal 21 ayat 1.

Pembangunan Untuk Kepentingan umum dan perubahan pertama Perpres Nomor 40 Tahun 2014 dan perubahan kedua Perpres Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembanguna Untuk Kepentingan Umum dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

B. Landasan Asas Kesepakatan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

Hak menguasai tanah oleh negara bersumber dari kekuasaan yang melekat pada negara, yang tercermin dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. UUPA berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapa apa yang ditentukan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya bahwa bangsa Indonesia atau negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat atau bangsa bertindak selaku Badan Penguasa."Pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak". Sementara itu yang dimaksud dengan "Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat". Istilah pengadaan tanah menggantikan hal tentang "pencabutan hak atas tanah atau pembebasan tanah" pada masa sebelumnya, yang diatur dengan suatu ketentuan setingkat Undang-Undang dan Peraturan Menteri Dalam Negeri.¹²

Proses pembebasan tanah bukan hal yang mudah untuk dilakukan dan memerlukan waktu yang cukup lama karena kompleksitas potensi permasalahan. Sementara itu istilah "pengadaan tanah" diatur dengan peraturan setingkat UU, Keputusan Presiden, dan Peraturan Presiden. Presiden yang paling memiliki kewenangan apakah suatu lokasi tanah akan digunakan untuk kepentingan umum atau tidak setelah mendapatkan pertimbangan Menteri Dalam Negeri.

¹²*Ibid.* hal.180

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini juga sangat relevan dengan UU Pokok Agraria (UUPA) tentang fungsi sosial tanah bahwa yang mana jika dalam keadaan terpaksa pemerintah bisa mengambil atau menguasai tanah dalam rangka kepentingan umum. Meskipun dalam pemberian "Hak Milik" atas tanah memiliki hak turun temurun dan paling kuat namun jika kepentingan umum menghendaki maka hak milik yang kuat tersebut bisa hapus, demi kepentingan kebersamaan bangsa dan negara.¹³

Hal yang sangat sensitif hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah penentuan harga per meter untuk ganti rugi. Kebanyakan pemilik tanah akan meminta ganti rugi disesuaikan dengan harga di sekitarnya yang cenderung naik. Sentimen positif biasanya akan terjadi ketika di suatu lokasi akan dibangun infrastruktur, harga tanah di sekitarnya merangkak naik. Hal inilah yang akan dijadikan patokan bagi pemilik tanah untuk meminta ganti kerugian. Sesuatu menjadi lebih sulit lagi jika sentimen kenaikan harga menjadi sangat fantastis, lebih-lebih jika para spekulasi tanah mulai bermain di sekitar areal proyek. Sehingga perlu ada terobosan agar proses pembebasan ini lebih cepat sehingga harga tanah tidak terlanjur naik, misalnya proses pembayaran lebih dipercepat dengan membuat kesepakatan dengan para operator proyek. Pada masa sebelumnya ganti rugi didasarkan pada NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) setempat, jika tidak bisa diterima maka lokasi pembangunan bisa memilih tempat lain, namun jika betul-betul sangat dibutuhkan untuk kepentingan umum maka ganti rugi ditetapkan oleh panitia pengadaan berdasarkan NJOP dan uang ganti ruginya dititipkan pengadilan. Pada prinsipnya nilai ganti rugi untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum harus dilakukan secara layak dan adil, akan lebih baik jika nilai ganti ruginya di atas nilai NJOP. Permasalahan nilai ganti rugi per meter tanah merupakan permasalahan klasik dalam pengadaan tanah sehingga perlu penyempurnaan untuk mekanisme penentuan nilai ganti rugi tersebut sehingga pemilik tanah bisa menerima. Selain

¹³<https://www.kompasiana.com/herybekasi/582e7e6623afbdbc048b4569/pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum>, diakses pada tanggal 23 Agustus 2018 Pukul 10.19

itu untuk memperkecil potensi permasalahan yang ada dengan melakukan "mitigasi resiko" antara lain pengkajian yang akurat tentang penetapan lokasi dan koordinasi/pendekatan yang baik dengan pemilik lahan.¹⁴

Terdapat perbedaan pengertian konsep kepentingan umum antara Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang sebelumnya menjadi landasan hukum soal pertanahan dengan aturan yang terbaru yakni UU No 2/2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam UU No.5/1960, konsep kepentingan umum tidak disebutkan secara jelas. Istilah kepentingan umum hanya digunakan sebagai legitimasi tindakan negara untuk mencabut hak rakyat atas tanah. Hal itu termaktub dalam pasal 18 yang menyatakan bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Hal itu berbeda dengan UU No.2/2012 yang menyebutkan secara jelas pengertian kepentingan umum dalam pasal 1 ayat 6 sebagai kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Untuk itu, disinilah kita perlu kembali memahami esensi dasar dari kepentingan umum seperti yang termaktub dalam UU No. 22/2012 tersebut.¹⁵

Beragam penafsiran tentang konsep kepentingan umum dalam konteks pembangunan mendorong kita untuk menyatukan persepsi terlebih dahulu tentang apa yang dimaksud dengan kepentingan umum itu sendiri. Secara sederhana kepentingan umum dapat diartikan sebagai untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Namun pengertian tersebut masih terlalu umum, tidak mampu memberikan suatu batasan yang jelas. Menurut Maria SW Sumardjono dalam Buku Kebijakan Pertanahan; Antara Regulasi dan Implementasi (2001) dijelaskan bahwa kepentingan umum

yang terumuskan dalam UU No.5/1960, UU No.20/1961 Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya dan Inpres No.9/1973 Tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya, belum menegaskan esensi kriteria kepentingan umum secara konseptual. Kepentingan umum dinyatakan dalam arti "peruntukannya" yaitu kepentingan bangsa dan negara, kepentingan bersama dari rakyat dan kepentingan pembangunan. Sedangkan dalam Inpres No.9/1973 kepentingan umum diartikan sebagai kegiatan yang menyangkut 4 macam kepentingan yaitu kepentingan bangsa dan negara, masyarakat luas, kepentingan bersama dan kepentingan pembangunan.¹⁶

Untuk Pengadaan Tanah, konsep kepentingan umum didefinisikan dalam Keppres No.55/1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah memberikan klarifikasi dan definisi yang tegas mengenai kepentingan umum yang mencakup 3 ciri yaitu kepentingan seluruh masyarakat, kegiatan pembangunan yang dilakukan dimiliki oleh pemerintah dan tidak dipergunakan untuk mencari keuntungan. Dengan demikian interpretasi tentang kegiatan termasuk dalam kategori kepentingan umum dibatasi pada terpenuhinya ketiga unsur tersebut secara kumulatif.¹⁷

Konsep kepentingan umum dalam Keppres No 55/1993 kemudian diperkuat dalam Perpres No.36/2005 jo Perpres No.65/2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Perpresmenyebutkan bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Rumusan kepentingan umum dalam Perprestesebut lebih tepat dengan menggunakan rumusan "sebagian besar lapisan masyarakat". Sebab sarana umum yang dibangun belum tentu dapat dinikmati semua masyarakat.¹⁸

Kata "sebagian besar" mempunyai arti tidak semua masyarakat namun dapat dianggap

¹⁴WirdjonoProdjodikoro, *Op.Cit.* hal. 31

¹⁵Nurus Zaman. *Hukum Pengadaan Tanah*.PT Refika Aditama 2016.Op.Cit hlm.57.

¹⁶Gunanegara, *Rakyat dan Negara dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Tatanusa, Jakarta, 2008, hal. 15

¹⁷Ibid. hal. 17

¹⁸Sugianto&Leliya, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Deepublish, Jogjakarta, 2017, hal. 15

untuk semua masyarakat, walaupun dari sebagian besar itu ada sebagian kecil masyarakat yang tidak bisa menikmati hasil atau manfaat dari fasilitas pembangunan kepentingan umum itu sendiri. Atau dengan kata lain kepentingan umum adalah kepentingan yang menyangkut kepentingan negara, bangsa dan sebagian besar masyarakat. Atas dasar hal-hal yang disebutkan diatas, kepentingan umum dapat didifenisikan sebagai suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, status sosial dan sebagainya. Berarti apa yang dikatakan kepentingan umum ini menyangkut hajat hidup orang banyak bahkan termasuk hajat bagi orang yang telah meninggal atau dengan kata lain hajat semua orang, karena yang meninggalpun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana lainnya.¹⁹

Oleh karena itu, tidak heran jika sarana dan prasarana yang masuk kategori kepentingan umum dalam UU No.2/2012 mencakup : pertahanan dan keamanan nasional; jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api; waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya; pelabuhan, bandar udara, dan terminal; infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi; pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik; jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah; tempat pembuangan dan pengolahan sampah; rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah; fasilitas keselamatan umum; tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah; fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik; cagar alam dan cagar budaya; kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa; penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa; prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah; prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah

Daerah; dan pasar umum dan lapangan parkir umum.²⁰

Persoalan tentang tanah dalam pembangunan adalah persoalan yang menarik dan sekaligus unik mengingat pembangunan sangat membutuhkan tanah tetapi kebutuhan tanah tersebut tidak terlalu mudah untuk dipenuhi. Selain permintaan masyarakat dilokasi tanah yang dibebaskan cenderung meningkat atau adanya permainan para spekulasi tanah, tak jarang pula muncul kasus pemilik tanah yang terkena proyek tak mau melepas tanahnya.²¹

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum merupakan langkah politik pemerintah dalam menyediakan lahan untuk pembangunan sebagai salah satu instrument untuk menjalankan politik hukum negara. Oleh karena itu langkah pertama yang dilakukan pemerintah adalah melakukan pengadaan tanah melalui proses pelepasan maupun berujung pada pencabutan hak. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan oleh pemerintah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dengan tujuan memperoleh kesepakatan mengenai pelaksanaan pembangunan dilokasi yang ditentukan.
2. Proses pembebasan tanah bukan hal yang mudah untuk dilakukan dan memerlukan waktu yang cukup lama karena kompleksitas potensi permasalahan. Sementara itu istilah "pengadaan tanah" diatur dengan peraturan setingkat UU, Keputusan Presiden, dan Peraturan Presiden. Presiden yang paling memiliki kewenangan apakah suatu lokasi tanah akan digunakan untuk kepentingan umum atau tidak setelah mendapatkan pertimbangan Menteri Dalam Negeri.

¹⁹Kalo, Syafruddin, Himpunan Peraturan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Sofmedia, Jakarta 2012, hal. 23

²⁰*Ibid.* Hlm. 58

²¹Abdurahman, *Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum*, PT Citra Aditia Bakti, Bandung, hal. 1.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini juga sangat relevan dengan UU Pokok Agraria (UUPA) tentang fungsi sosial tanah bahwa yang mana jika dalam keadaan terpaksa pemerintah bisa mengambil atau menguasai tanah dalam rangka kepentingan umum. Meskipun dalam pemberian "Hak Milik" atas tanah memiliki hak turun temurun dan paling kuat namun jika kepentingan umum menghendaki maka hak milik yang kuat tersebut bisa hapus, demi kepentingan kebersamaan bangsa dan negara. dijelaskan bahwa kepentingan umum yang terumuskan dalam UU No.5/1960, UU No.20/1961 Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya dan Inpres No.9/1973 Tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya, belum menegaskan esensi kriteria kepentingan umum secara konseptual

B. Saran

1. Perberlakuan Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum, khususnya mengenai bangunan illegal yang memerlukan dukungan kerjasama dengan kementerian pertanahan indonesia, pemerintah daerah juga perlu memberikan sosialisasi akan pentingnya izin mendirikan bangunan kepada masyarakat awam, dengan begitu diharapkan praktik pelanggaran terdahap mendirikan bangunan illegal atau tanpa izin bisa diminimalisir atau dihentikan
2. Landasan Filosofi Asas Kesepakatan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum telah memberikan klarifikasi dan definisi yang tegas mengenai kepentingan umum yang mencakup 3 ciri yaitu kepetingan seluruh rakyat, kegiatan pembangunan yang dilakukan dimiliki oleh pemerintah dan tidak dipergunakan untuk mencari keuntungan. Dengan demikian interpretasi tentang kegiatan termasuk dalam kategori kepentingan umum dibatasi pada terpenuhinya ketiga unsur tersebut kumulatif, selain permintaan masyarakat dilokasi tanah yang dibebaskan cenderung meningkat atau adanya permainan para spekulan tanah, tak jarang pula muncul

kasus pemilik tanah yang terkena proyek tak mau melepas tanahnya .

DAFTAR PUSTAKA

LITERATUR

- Abdurahman, *Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum*, PT Citra Aditia Bakti, Bandung,
- Effendie Bachtiar, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung Alumni , 1993.
- Gosal Djoni Sumardi, *Hukum Pengadaan Tanah*. UII Press Yogyakarta 2017.
- Gunanegara, *Rakyat dan Negara dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Tatanusa, Jakarta, 2008,
- Harsono Boedi, *Aspek-Aspek yuridis Penyediaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Nasional* (Makalah: 1990).
- HarsonoBoedi, *Hukum Agraria*, Jilid I, Djambatan, Jakarta, 2007.
- Harsono Boedi, *Menuju penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti 2002,.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Nasional. Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, penerbit Djamba tan, Jakarta, 1997.
- Harsono Boedi, *Kasus-Kasuspengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan Suatu Tinjauan Yuridis*, Makalah Disajikan Dalam Seminar Nasional "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Konsepsi Hukum, Permasalahan dan kebijaksanaan Dalam Pemecahannya)", Kerjasama Fakultas Hukum Trisakti deengan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 3 Desember 1994.
- Herman Slaats, *Masalah Tanah di Indonesia dari Masa ke Masa*, Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007,
- Mertokusumo Sudikno, 1999, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta,

- ProdjodikoroWirjono, *Hukum Perdata Tentang Hak-hak Atas Benda*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1963,
- PramuktiAngger Sigit& Erdah Widayanto, *Awas jangan beli TANAH SENKETA*. Pustaka Yustisisa, Yogyakarta, 2015,
- Sembiring Julius, *Tanah Negara*, Prenadamedia Group, Jakarta 2016,
- Sembiring Julius, *Tanah Negara*, Prenadamedia Group 2016,
- Soerodjo Irawan, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah*, LaksBang Mediatama Surabaya 2013,
- Soerodjo Irawan, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Penerbit Arloka, Surabaya 1999,
- Sugianto&Leliya, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Deepublish, Jogjakarta, 2017,
- Sumardjono Maria S.W., *Kebijakan Petanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta Buku Kompas,
- Syafruddin, *Himpunan Peraturan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Sofmedia, Jakarta 2012,
- Zaman Nurus, *Politik Hukum Pengadaan Tanah*, PT Refika Aditama, 2016 ,

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Nomor 55 Tahun 1993, Pasal 21 ayat 1.

SUMBER SUMBERLAIN

- kuswahyono.lecture.ub.ac.id diakses pada tanggal 17 Mei 18 pukul 15:56.
- Hak-hak Atas Tanah di Indonesia*, <http://www.rifqiharrys.wordpress.com> diakses Senin Tanggal 20 Agustus, 2018, Jam 22:41 Wita.
- <https://landdiary.blogspot.com>, diakses pada tanggal 24 mei 2018 pukul 20:25 Wita.
- <https://economy.okezone.com>, diakses pada tanggal 17 mei 2018 pukul 5:14 Wita.
- <http://www.referensimakalah.com/2013/04/pengertian-tanah-negara>, diakses pada tanggal 29 mei 2018 pukul 11:16 Wita.
- <https://www.kompasiana.com/herybekasi/582e7e6623afdbc048b4569/pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum>, diakses pada tanggal 23 Agustus 2018 Pukul 10.19.
- Indonesia, *Keputusan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan*