

**PROBLEMATIKA DALAM PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM MENURUT
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012¹
Oleh: Swingly Sengkey²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana problematika pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia dan apa saja tahapan-tahapan dalam pengadaan tanah menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Problematika dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia ada dua meliputi problematika yuridis dan problematika implementasi. Secara yuridis, problematika Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 telah dijawab dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Np. 42/PUU/XII/2014. Problematika dalam implementasi antara lain ketidak selarasan antara hasil penilaian tanah dengan platform anggaran, sosialisasi yang tidak berkualitas, pengumuman yang tidak efektif, perbedaan cara pandang terhadap tanah, penyelesaian sengketa keperdataan yang berlarut-larut, sumber daya manusia yang belum handal dalam pengadaan tanah, intimidasi dan penggunaan kekerasan. 2. Tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum terdapat empat tahapan yaitu perencanaan pengadaan tanah, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Tahapan perencanaan meliputi dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan. Tahapan persiapan meliputi pendataan awal lokasi, konsultasi publik, dan penetapan lokasi. Selanjutnya tahapan pelaksanaan meliputi inventarisasi dan identifikasi, penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian, dan pemberian ganti kerugian. Terakhir, tahapan penyerahan hasil meliputi penyerahan hasil setelah dilakukan ganti kerugian kepada pihak yang berhak, dan instansi tersebut mulai melaksanakan pembangunan.

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Harly S. Muaja, SH, MH; Dr. Jemmy Sondakh, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101077

Kata kunci: Problematika, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemerintah sebagai pihak yang memerlukan tanah untuk melaksanakan pembangunan demi kepentingan umum, yang akan diperuntukkan bagi pembangunan fasilitas umum kemudian memperkenalkan suatu mekanisme yang disebut pengadaan tanah di mana mereka memperoleh dampak dari pengadaan tanah tersebut diberikan ganti kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik diberikan untuk hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.³

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum merupakan peraturan perundang-undangan yang diterbitkan untuk menyempurnakan peraturan-peraturan sebelumnya. Upaya penyempurnaan pengaturan mengenai pengadaan tanah merupakan satu *political will* penyelenggara negara untuk menempatkan kepentingan individu dan kepentingan umum sebagai dua sisi yang sejalan dan selaras, bukan sebaliknya, saling bertentangan, berlawanan dan berhadapan.⁴

Keberadaan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 kemudian ditindak lanjuti dengan pembentukan Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Jo Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015, Peraturan Presiden No. 40 Tahun 2014, serta Peraturan Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pengadaan tanah sebagai suatu proses yang panjang dan potensi penyimpangan hukum yang besar sangat membutuhkan adanya sumber daya manusia yang akan melaksanakan pengadaan tanah menjadi salah satu pekerjaan rumah bagi pemerintah daerah dan lembaga pertanahan karena dalam setiap proses pengadaan tanah akan melibatkan aparat-aparat dari kedua lembaga tersebut.⁵

Pemerintah daerah perlu mempertimbangkan untuk membentuk suatu

³ Fauzi Noer, *Tanah dan Pembangunan*, Pustaka Sinar Harapan, Cet.2, Jakarta, 2005, hal. 5.

⁴ Donna Okthalia Setiabudhi dan Toar Neman Palilingan, *Op-Cit*, hal. 6.

⁵ *Ibid*, hal. 7.

divisi ataupun bidang atau bagian yang khusus menangani pengadaan tanah termasuk dalam hal ini untuk membina kerjasama dengan lembaga-lembaga yang terkait dalam hal pembinaan dan pelatihan bagi aparat-aparat yang akan menjadi pelaksana dalam pengadaan tanah.

Bertolak dari uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul tentang: **“PROBLEMATIKA DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012”**.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana problematika pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia ?
2. Apa saja tahapan-tahapan dalam pengadaan tanah menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 ?

C. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kepustakaan atau lazimnya disebut dengan *library research*. Metode yang digunakan dengan cara mempelajari, menelaah, mengkaji, menganalisa materi tentang “Problematika Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012”, melalui berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan berbagai literatur dari para ahli.

PEMBAHASAN

A. Problematika Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia

1. Problematika Yuridis

a. Ketentuan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diterbitkan sebagai upaya mewujudkan keadilan dalam pengadaan tanah namun dalam banyak pembahasan baik dalam seminar ataupun dimedia cetak dan media massa terdapat ketentuan yang dianggap represif. Ketentuan Pasal 41 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 mengatur tentang:

- 1) Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (2) dan/atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Ayat (5).

- 2) Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib:

- a. Melakukan pelepasan hak, dan
- b. Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.
- c. Bukti sebagaimana dimaksud dalam Ayat (2) huruf b merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat dikemudian hari.
- d. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.⁶

b. Ketentuan yang *debatable* dan multitafsir

Hakikat sebuah kebijakan adalah sebagai ketentuan-ketentuan yang harus dijadikan pedoman, pegangan atau petunjuk bagi setiap tindakan dan kegiatan aparatur pemerintah, sehingga tercapai kelancaran dan keterpaduan dalam upaya mencapai tujuan. Kebijakan dapat dibedakan sebagai kebijakan internal dan kebijakan eksternal, tertulis dan tidak tertulis.⁷

Kebijakan internal (kebijakan manajerial), yaitu kebijakan yang hanya mempunyai kekuatan mengikat aparatur dalam organisasi pemerintahan sendiri. Kebijakan internal yaitu kebijakan yang mengikat masyarakat (kebijakan publik). Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 pada awal pembentukannya pernah diajukan *judicial review* terkait dengan dalil bahwa undang-undang ini khususnya Pasal 1 angka 10 yang mengatur bahwa ganti rugi adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam pengadaan tanah.

2. Problematika dalam implementasi

⁶Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁷Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan (Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif)*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, hal. 150.

a. Kesesuaian antara Platform Anggaran dengan Penaksiran Tim Penilai Tanah

Hal ini untuk menyelaraskan antara hasil penilaian dengan platform anggaran. Kegiatan ini tidak tampak dalam ketentuan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 namun demikian hal ini dapat dilaksanakan sebagai bentuk koordinasi antara lembaga-lembaga yang terkait.

Upaya lain yang dapat dilakukan adalah pada saat musyawarah dengan pemilik tanah, lembaga pemerintah dan lembaga pertanahan secara terbuka menyampaikan ketersediaan anggaran ganti rugi sehingga platform anggaran dapat menjadi salah satu dasar bagi masyarakat untuk menerima ganti rugi meskipun jauh dari apa yang mereka harapkan.

b. Proses pembebasan tanah yang alot

Banyak warga yang terkena dampak proyek pembangunan sebenarnya tidak rela tanahnya digusur. Ketidakrelaan itu diboncengi sejumlah alasan misalnya tanah tersebut letaknya strategis yang dapat diinvestasi pada masa mendatang, warga sudah lama menetap pada tanah itu sehingga sulit untuk melepaskannya, dan nilai ganti rugi yang ditetapkan tidak layak.⁸

Penolakan juga dilakukan warga pemilik tanah didasarkan pada alasan yang kuat bahwa lahan yang hendak dibebaskan demi pembangunan untuk kepentingan umum melepaskannya, dan nilai ganti rugi yang ditetapkan tidak layak. Penolakan juga dilakukan warga pemilik tanah didasarkan pada alasan yang kuat bahwa lahan yang hendak dibebaskan demi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan lahan pertanian yang produktif yang menjadi andalan para petani untuk mata pencaharian.

Warga menolak karena pembayaran ganti rugi atas lahan pertanian yang dibebaskan tidak memadai. Ganti rugi yang diberikan tidak memperhitungkan produktifitas tanah pertanian yang hendak dibebaskan. Padahal, lahan pertanian yang dibebaskan itu merupakan sumber pangan dan mata pencaharian bagi warga pemilik tanah.

c. Nilai ganti kerugian yang tidak adil

⁸ Abdurrahman, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hal. 57.

Banyak pembangunan proyek untuk kepentingan umum selama ini tidak berjalan mulus dan lancar. Hal ini terutama disebabkan oleh proses pembebasan lahan yang berbelarut-larut. Pemerintah (baik pusat maupun daerah) yang membutuhkan tanah dan warga pemilik lahan tidak mencapai kata sepakat soal nilai ganti rugi.

Warga yang terkena proyek mengeluh bahwa pemerintah tidak menepati kesepakatan awal. Semula pemerintah sudah mengatakan bahwa ganti rugi diberikan sebesar nilai jual objek pajak (NJOP) ditambah harga pasar lalu dibagi dua. Nyatanya, pemerintah melakukan ganti rugi hanya berdasarkan NJOP. Jika pemerintah memakai NJOP, warga tentu saja tidak sanggup membeli tanah didaerah yang sama.

d. Perbedaan cara pandang terhadap tanah

Cara pandang terhadap tanah yang berbeda dari warga terutama masyarakat adat dengan pemerintah juga menjadi persoalan pelik dalam proses pengadaan tanah. Umumnya, kebanyakan masyarakat adat pantang menjual tanah. Mereka menilai bahwa dengan menjual tanah berarti melenyapkan jerih payah nenek moyang mereka yang telah berkorban membuka lahan ketika daerah mereka masih menjadi hutan belantara.⁹

Dalam pikiran masyarakat adat tanah bukanlah barang komoditas yang dapat diperjual-belikan. Atas dasar itulah, warga setempat menunjukkan sikap resistensi untuk mempertahankan tanah ketika ada pihak luar, baik itu pemerintah maupun swasta (pengusaha) yang ingin memanfaatkan tanah ulayat dengan klaim demi pembangunan tanpa kesukarelaan warga setempat.

B. Tahapan Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, terdapat 4 (empat) tahapan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Perencanaan

Instansi yang memerlukan tanah pada tahapan perencanaan yaitu untuk membuat perencanaan pengadaan tanah sesuai dengan

⁹ Fauzi Noer, *Tanah dan Pembangunan*, Pustaka Sinar Harapan, Cet.2, Jakarta, 2005, hal. 60.

rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan.¹⁰

Perencanaan tersebut berupa dokumen perencanaan pengadaan tanah yang disusun berdasarkan studi kelayakan. Selanjutnya dokumen perencanaan pengadaan tanah diserahkan kepada pemerintah provinsi.

2. 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 untuk pelaksanaan konsultasi publik.

Konsultasi publik dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Konsultasi publik dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan atau di tempat yang disepakati. Konsultasi publik dilakukan ulang apabila terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan.¹¹

Apabila dalam konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan, Gubernur membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan tersebut telah mencapai laporan dari instansi yang memerlukan tanah. Tim ini bertugas menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak keberatan, dan

membuat rekomendasi diterima atau ditolakny keberatan.

Berdasarkan rekomendasi, Gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolakny keberatan atas rencana lokasi pembangunan. Dalam hal ini ditolakny keberatan atas rencana lokasi pembangunan sebagaimana, gubernur menetapkan lokasi pembangunan. Dalam hal diterimany keberatan atas rencana lokasi pembangunan, Gubernur memberitahukan kepada instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.

Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan masih terdapat keberatan, pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke pengadilan tata usaha negara. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan tata usaha negara dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidakny pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.¹²

Penetapan lokasi pembangunan diberikan dalam waktu dua tahun dan dapat diperpanjang paling lama satu tahun. Dalam lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaanny. Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan sebagai pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

3. Pelaksanaan pengadaan tanah

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan. Pelaksanaan pengadaan tanah meliputi:

a. Inventarisasi dan identifikasi

Inventarisasi dan identifikasi meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah, dan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Hasil inventarisasi dan identifikasi wajib diumumkan dikantor desa/kelurahan, kantor

¹⁰ Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2015, hal. 145.

¹¹ *Ibid*, hal. 147.

¹²

kecamatan, dan tempat pengadaan tanah dilakukan.¹³

Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah objek pengadaan tanah. Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada lembaga pertanahan. Selanjutnya, lembaga pertanahan melakukan verifikasi dan perbaikan. Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan kemudian menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

b. Penilaian ganti kerugian

Penilaian ganti kerugian dilakukan oleh penilai yang ditetapkan dan diumumkan oleh lembaga pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilai yang telah ditetapkan melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah dan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.

Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang tanah meliputi:

- 1) Tanah,
- 2) Ruang atas tanah dan bawah tanah,
- 3) Bangunan,
- 4) Tanaman,
- 5) Benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau
- 6) Kerugian lain yang dapat dinilai

Nilai ganti kerugian yang dinilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan. Besarnya nilai ganti kerugian di sampaikan kepada lembaga pertanahan dengan berita acara dan menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.

Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.¹⁴

c. Musyawarah dan penetapan ganti kerugian

Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak setelah menerima hasil penilaian dari penilai untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti

kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat setelah musyawarah. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung.

Putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan, karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian.

d. Pemberian ganti kerugian

Pemberian ganti kerugian atas objek pendaftaran tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung.¹⁵

Ketika pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.

Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan. Tuntutan pihak lain atas objek pengadaan tanah yang telah diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian.

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat.

4. Penyerahan hasil

¹³ Mukadir Iskandar Syah, *Op-Cit*, hal. 77.

¹⁴ Mukmin Zakie, *Kewenangan Negara dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera, Yogyakarta, 2013, hal. 124.

¹⁵ Donna Okthalia Setiabudhi dan Toar Neman Palilingan, *Op-Cit*, hal. 71.

Lembaga pertanahan pada tahapan ini, menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah. Penyerahan hasil dilakukan setelah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak dan/atau pemberian ganti kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri.

Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah. Dalam hal keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit, pengadaan tanah langsung dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan.

Sebelum penetapan lokasi pembangunan, terlebih dahulu di sampaikan pemberitahuan kepada pihak yang berhak. Instansi memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan sekalipun terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan pengadaan tanah tersebut.¹⁶

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Problematika dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia ada dua meliputi problematika yuridis dan problematika implementasi. Secara yuridis, problematika Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 telah dijawab dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Np. 42/PUU/XII/2014. Problematika dalam implementasi antara lain ketidakselarasan antara hasil penilaian tanah dengan platform anggaran, sosialisasi yang tidak berkualitas, pengumuman yang tidak efektif, perbedaan cara pandang terhadap tanah, penyelesaian sengketa keperdataan yang berlarut-larut, sumber daya manusia yang belum handal dalam pengadaan tanah, intimidasi dan penggunaan kekerasan.
2. Tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum terdapat empat tahapan yaitu perencanaan pengadaan tanah, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Tahapan perencanaan meliputi dokumen perencanaan

pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan. Tahapan persiapan meliputi pendataan awal lokasi, konsultasi publik, dan penetapan lokasi. Selanjutnya tahapan pelaksanaan meliputi inventarisasi dan identifikasi, penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian, dan pemberian ganti kerugian. Terakhir, tahapan penyerahan hasil meliputi penyerahan hasil setelah dilakukan ganti kerugian kepada pihak yang berhak, dan instansi tersebut mulai melaksanakan pembangunan.

B. SARAN

1. Dengan melihat perbedaan yang ada di setiap daerah di Indonesia yang masing-masing daerah mempunyai kondisi atau ciri khas tersendiri, maka dinilai perlu regulasi dalam tingkat lokal yang mengatur secara khusus mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dalam bentuk peraturan daerah yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada.
2. Mengingat pengadaan tanah untuk kepentingan umum masih banyak menimbulkan masalah terhadap prosesnya, maka dinilai perlu untuk dilaksanakan pelatihan dan pendidikan bagi aparat-aparat di daerah agar memiliki kompetensi dalam pengadaan tanah, sehingga benar-benar mampu melaksanakan pengadaan tanah secara optimal dan efektif.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Handoko, Widhi, *Kebijakan Hukum Pertanahan (Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif)*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2001.
- Koeswahyono, Imam. *Suatu Catatan Kritis Atas Undang-Undang Pengadaan Tanah*

¹⁶ Benhard Limbong, *Op-Cit*, hal. 151.

- Untuk Kepentingan Pembangunan No. 2 Tahun 2012*, Pusat Pengembangan Hukum Agraria, Jakarta, 2014.
- Limbong, Bernhard, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2015.
- Noer, Fauzi, *Tanah dan Pembangunan*, Pustaka Sinar Harapan, Cet.2, Jakarta, 2005.
- Parlindungan, A.P, *Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah, Suatu Studi Perbandingan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Purba dkk, Hasim, *Sengketa Pertanahan dan Alternatif Pemecahannya*, Cet. 1, CV Cahaya Ilmu, Medan, 2006.
- Rubaie, Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.
- Salindeho, John, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.
- Setiabudhi, Donna Okthalia dan Toar Neman Palilingan, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Prosedur dan Permasalahannya)*, Edisi Khusus, CV. Wiguna Media, Makassar, 2015.
- Soerjono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2002.
- Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Sumardjono, Maria, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi, Cet.Keempat, Buku Kompas, Jakarta, 2006.
- _____, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi WNA dan Badan Hukum Asing*, PT Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2007.
- Syah, Mukadir Iskandar, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak)*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2014.
- Zakie, Mukmin, *Kewenangan Negara dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan*

Umum di Indonesia dan Malaysia, Buku Litera, Yogyakarta, 2013.

SUMBER-SUMBER LAIN

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Jo Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.