

# **KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Oleh  
Dikson Kristian  
I Nyoman Suyatna  
Cokorda Dalem Dahana  
Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Udayana

## **ABSTRACT**

Government Authority in the implementation of land acquisition for the construction of a public interest in the Government authorities to provide land for the construction of the public interest . The problem that arises then is unclear rules governing the authority of the Government in the implementation of land acquisition for the construction of the public interest as well as legal protection for land rights holders affected by the land acquisition by the government. This journal normative method to approach the study of literature. In Article 6 of Law No. 12 The year 2012 is mentioned land acquisition for public interests held by the Government. Section 8 of Presidential Decree. 71 The year 2012 also mentioned that the Governor carry out a preparatory stage of land acquisition after receiving the land acquisition planning documents. Law No. 2 In 2012 and Presidential Decree. 71 The year 2012 is set on the deliberations, awarding damages, and filing a lawsuit for land rights holders. It can be concluded authority for the implementation of land acquisition for the construction of public interest under the authority of the Governor and the Provincial Government as the legal protection of the rights of the owner of the land is reflected through the regulation of deliberation, of compensation, and the provision of opportunity to file a lawsuit to the Administrative Court and to District Court.

***Keywords: Government Authority, Land Acquisition, Public Interest.***

## **ABSTRAK**

Kewenangan Pemerintah dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum merupakan otoritas Pemerintah dalam menyediakan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum. Masalah yang timbul kemudian adalah ketidakjelasan peraturan yang mengatur kewenangan Pemerintah dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang terkena dampak dari pengadaan tanah oleh Pemerintah. Jurnal ini menggunakan metode normatif dengan pendekatan studi kepustakaan. Dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 12 Tahun 2012 disebutkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh Pemerintah. Pasal 8 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 disebutkan juga bahwa Gubernur melaksanakan tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah setelah menerima dokumen perencanaan pengadaan tanah. Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 diatur mengenai musyawarah, pemberian ganti kerugian, dan pengajuan gugatan bagi pemegang hak atas tanah. Dapat disimpulkan kewenangan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum merupakan kewenangan dari Gubernur selaku Pemerintah Daerah Provinsi dan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah tercermin melalui pengaturan mengenai musyawarah, pemberian ganti kerugian, dan pemberian kesempatan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara maupun ke Pengadilan Negeri.

**Kata Kunci : Kewenangan Pemerintah, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum.**

## **I. Pendahuluan**

### **1.1 Latar Belakang**

Pelaksanaan pembangunan dewasa ini, disamping meningkatkan kesejahteraan masyarakat ternyata menimbulkan permasalahan. Permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah dalam pelaksanaan pembangunan diantaranya adalah masalah penyediaan tanah untuk pembangunan itu sendiri, karena tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara terbatas atau dapat dikatakan hampir tidak ada lagi. Menurut Soedharyo Soimin, “satunya jalan yang dapat ditempuh yaitu dengan membebaskan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai oleh hukum adat, maupun hak-hak lainnya yang melekat di atasnya”.<sup>1</sup>

Dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak”. Kemudian Pasal 86 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa apabila tidak terjadi suatu kesepakatan didalam musyawarah dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi maka Panitia Pengadaan Tanah akan menitipkan ganti rugi kepada ketua Pengadilan Negeri yang wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Ditinjau dari makna ketentuan tersebut dapat dikatakan terdapat unsur pemaksaan dari pemerintah untuk mendapatkan tanah hak milik tersebut. Sedangkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 melarang tindak kesewenang-wenangan, seperti yang tertuang dalam ketentuan Pasal 28 huruf h ayat (4) yang menentukan bahwa “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambilalih secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

Dalam rangka melaksanakan pembangunan adalah suatu keniscayaan diperlukan tanah sebagai wadahnya. Tanpa tanah, pembangunan hanya akan menjadi rencana. Tanpa pembangunan, nilai pembangunan tersebut tidak akan maksimal. Namun, yang terjadi dan menjadi masalah saat ini adalah luas tanah yang belum dihaki semakin sedikit. Oleh karenanya khusus untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960, Pasal 18 menyebutkan 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

---

<sup>1</sup> Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah Edisi Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 75.

diatur dengan Undang-Undang. Dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota disebutkan urusan wajib Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota salah satunya adalah pertanahan. Sedangkan dalam Pasal 13 dan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah tidak ada kejelasan mengenai kewenangan dari Pemerintah Daerah dalam hal pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Meskipun dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 hanya menyebutkan salah satu urusan wajib Pemerintah Daerah adalah urusan pertanahan namun tidak secara jelas mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Pemerintah khususnya Pemerintah Daerah

## **1.2 Tujuan Penulisan**

1. Untuk mengetahui kewenangan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum apakah yang dapat diberikan kepada Pemilik hak atas tanah sebagai akibat dari pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1. Metode Penelitian**

Metode penelitian dalam penulisan jurnal ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Konsep ini memandang hukum itu identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh pejabat atau lembaga yang berwenang. Selain itu konsepsi tersebut melihat hukum dari suatu sistem normatif yang bersifat otonom, terlepas dari kehidupan masyarakat.<sup>2</sup>

### **2.2. Hasil dan Pembahasan**

#### **2.2.1. Kewenangan Instansi Pemerintah Dalam Hal Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Secara konstitusional dicantumkan konsepsi hak menguasai negara dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Bumi, air, dan kekayaan alam yang

---

<sup>2</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1983, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hal. 11.

terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa penggunaan bumi (tanah), air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya oleh negara dipergunakan bagi kemakmuran rakyat. Dalam hal kepentingan umum menurut John Salindheo “Kepentingan Umum adalah termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan menginsahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara”.<sup>3</sup>

Dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah ditentukan bahwa Pemerintah Daerah menjalankan hak, wewenang, dan kewajiban daerah untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi seluas-luasnya dan tugas pembantuan guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pelayanan umum, dan daya saing daerah. Negara atau instansi pemerintah mempunyai kewenangan dalam hal melakukan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menentukan bahwa “Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh Pemerintah”. Sedangkan didalam ketentuan Pasal 8 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dijelaskan “Gubernur melaksanakan tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah setelah menerima dokumen perencanaan pengadaan tanah”. Selanjutnya dalam Pasal 47 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 disebutkan “Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum kepada Bupati/Walikota”. Berdasarkan ketentuan tersebut Gubernur dengan wewenang yang dimilikinya dapat menyelenggarakan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Jadi dalam penyelenggaraan proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, merupakan kewenangan dari Gubernur selaku Pemerintah Daerah Provinsi. Dalam hal ini Gubernur dapat melaksanakan sendiri kewenangannya dalam persiapan pengadaan tanah tersebut atau mendelegasikannya kepada Bupati/Walikota.

---

<sup>3</sup> John Salindheo, 1988, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan Cetakan Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, him. 40.

## **2.2.2. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Tanahnya Terkena Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.**

### **1. Musyawarah Sebagai Dasar Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dijelaskan bahwa “konsultasi publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.” Musyawarah sendiri diatur dalam Pasal 68 sampai dengan Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

### **2. Pemberian Bentuk Dan Besarnya Ganti Kerugian**

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Bentuk ganti rugi menurut Pasal 74 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui bersama pada saat musyawarah.

### **3. Upaya Hukum Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum**

Dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diatur mengenai penolakan dari pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi pembangunan dimana pihak yang berhak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Sedangkan dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia Pengadaan tanah mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi berdasarkan ketentuan Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat.

### III. Kesimpulan

Kewenangan dalam melaksanakan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum merupakan kewenangan Gubernur selaku Pemerintah Daerah Provinsi. Dalam hal ini Gubernur dapat melaksanakan sendiri kewenangannya dalam persiapan pengadaan tanah tersebut atau mendelegasikannya kepada Bupati/Walikota. Sedangkan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang terkena pengadaan tanah tersebut diwujudkan dengan memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah untuk menyatakan keberatan atas penetapan lokasi pengadaan tanah, serta mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk keberatan penetapan lokasi pengadaan tanah dan ke Pengadilan Negeri untuk keberatan terhadap ganti rugi. Dalam hal ini selama proses pengadilan berjalan maka pelaksanaan pengadaan tanah berhenti karena pemberian ganti rugi harus menunggu keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

#### DAFTAR PUSTAKA

- John Salindheo, 1988, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan Cetakan Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1983, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soimin, Soedharyo, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah Edisi Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta.