

ASAS DAN TUJUAN PENGADAAN TANAH

Modul IV

KEGIATAN BELAJAR 1.

Modul IV ini diharapkan dapat membantu mahasiswa dalam mempelajari asas dan tujuan Pengadaan tanah untuk pembangunan, sehingga proses belajar-mengajar dapat berjalan dengan efisien dan efektif. Setelah mempelajari Modul ini, diharapkan mahasiswa mempunyai Kompetensi Dasar berupa kemampuan menjelaskan asas dan tujuan dari pengadaan tanah untuk pembangunan. Materi dalam modul IV ini terdiri dari 2 pokok bahasan yang disampaikan dalam 1 kali kegiatan belajar, yaitu : Asas pengadaan tanah dan tujuan pengadaan tanah.

A. ASAS PENGADAAN TANAH

1. Asas Kemanusiaan

Asas kemanusiaan dalam proses pengadaan tanah adalah perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional. Proses pengadaan tanah sangat erat hubungannya dengan hak atas tanah atau penguasaan atas tanah, dalam hal inilah keberadaan manusia sebagai pemegang hak atas tanah tersebut harus mendapatkan perlakuan yang manusiawi dalam prosesnya.

2. Asas Keadilan

Yang dimaksud dengan asas keadilan adalah jaminan yang layak dalam pemberian penggantian kepada pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik

3. Asas Kemanfaatan

Yang dimaksud dengan asas kemanfaatan adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat bangsa dan negara.

Kemanfaatan dalam arti luas bahwa kegiatan pengadaan tanah harus

memberikan dampak yang baik bagi kehidupan masyarakat baik masyarakat yang menguasai hak atas tanah (berkaitan dengan besarnya ganti kerugian), dan masyarakat yang berada disekitar lokasi pengadaan tanah.

4. Asas Kepastian

Yang dimaksud dengan asas kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersediannya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.

5. Asas Keterbukaan

Yang dimaksud dengan asas keterbukaan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.

6. Asas Kesepakatan

Yang dimaksud dengan asas kesepakatan bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama. Cara memperoleh tanah yang sudah dihakki seseorang harus dilakukan melalui kata sepakat antara pihak yang bersangkutan. Asas ini menekankan bahwa prinsipnya dalam pengadaan tanah tidak diperbolehkan adanya paksaan secara sepihak agar empunya meyerahkan tanah miliknya.

7. Asas Keikutsertaan

Yang dimaksud dengan asas keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung sejak perencanaan sampai kegiatan pembangunan. Keikutsertaan dalam pengadaan tanah akan terjadi apabila masyarakat

8. Asas Kesejahteraan

Yang dimaksud dengan asas kesejahteraan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

9. Asas Keberlanjutan

Yang dimaksud dengan asas keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

10. Asas Keselarasan

Yang dimaksud dengan asas keselarasan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

B. LATIHAN

1. Bagaimanakah asas Pengadaan Tanah dalam menjamin keberlanjutan pembangunan ?
2. Sebutkan dan jelaskan asas keterbukaan dalam Pengadaan Tanah ?
3. Sebutkan 5 asas Pengadaan Tanah dan jelaskan ?
4. Jelaskan yang dimaksud dengan asas keberlanjutan ?
5. Apakah asas sesuai dengan tujuan bangsa Indonesia Jelaskan ?

C. RANGKUMAN

1. Asas Kemanusiaan dalam proses pengadaan tanah adalah perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia,
2. Asas Keadilan yang layak dalam pemberian penggantian kepada pihak yang berhak
3. Asas Kemanfaatan, manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat bangsa dan negara.
4. Asas Kepastian, memberikan kepastian hukum tersediannya tanah dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.
5. Asas Keterbukaan, memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan

informasi.

6. Asas Kesepakatan, dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
7. Asas Keikutsertaan. adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat.
8. Asas Kesejahteraan, dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
9. Asas Keberlanjutan, kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
10. Asas Keselarasan, adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Kegiatan Belajar 2

D. TUJUAN PENGADAAN TANAH

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. (pasal 3 UU 2/2012). Tujuan ini hanya akan dapat tercapai apabila ada peran serta dari berbagai pihak, (pemerintah, pemilik hak atas tanah, dan masyarakat di sekitar lokasi pengadaan tanah yang akan mendapat dampak dari kegiatan tersebut.

Pembangunan yang dijalankan pemerintah membutuhkan tempat, sedangkan tempat/lokasi di mana kegiatan itu akan dilaksanakan sudah ada yang menemukannya atau sudah ada yang memiliki, untuk itulah diperlukan suatu kesepakatan dan pengertian tentang kegiatan tersebut, dalam UU 2/2012 dalam tahap persiapan diadakan konsultasi publik untuk menjelaskan dan menerima saran dari berbagai komponen masyarakat (para ahli, masyarakat pemilik dan masyarakat yang akan terkena dampak)

Kejelasan dan keterbukaan dalam menjalankan proses konsultasi publik tersebut akan menentukan, keberlanjutan dari kegiatan itu, dengan keterbukaan dan pengertian dari masyarakat tentang peran serta dalam kegiatan pembangunan diharapkan memudahkan proses pengadaan tanah.

1. Kepentingan Bangsa dan Negara

Proklamasi kemerdekaan bangsa Indonesia yang diproklamlirkan oleh Soekarno Hatta, pada tanggal 17 Agustus 1945, menjadi titik awal berdirinya Negara Kesatuan Republik Indonesia, dengan cita-cita yang tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk mewujudkan cita-cita tersebut. Untuk mewujudkan cita-cita yang dituangkan dalam pembukaan UUD 1945 tersebut Pemerintah melaksanakan pembangunan baik secara fisik maupun non fisik, pembangunan secara fisik membutuhkan tempat (ruang) untuk melaksanakannya.

Pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah meliputi berbagai sektor (fisik dan non fisik), disektor fisik diharapkan dapat berimbang atau mempunyai dampak yang positif terhadap daya beli masyarakat, dengan meningkatnya daya beli dari masyarakat melalui peningkatan pendapatan yang disebabkan oleh aktifitas pembangunan, pada akhirnya diharapkan dapat menaikkan atau meningkatkan kesejahteraan masyarakat pada khususnya dan bangsa Indonesia pada umumnya, peningkatan kesejahteraan ini dapat menjadi cermin kemakmuran bangsa.

2. Pemerintah

Seperti yang tercantum dalam UU No 2 Tahun Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, tugas utama dari pemerintah adalah menjamin tersediaanya tanah untuk pembangunan, ketersediaan tanah dalam mewadahi aktifitas pembangunan inilah yang harus dapat terus disediakan oleh pemerintah yang dalam hal ini menugaskan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai amanat dari Undang-undang.

Dalam menjalankan amanat pemerintah menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 Tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dengan penambahan satu kedeputian yaitu Deputy Bidang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dengan tugas : merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan penetapan hak tanah instansi. Dalam menjalankan tugas tersebut deputy bidang pengadaan tanah untuk kepentingan umum mempunyai fungsi :

- a. perumusan kebijakan teknis di bidang pengadaan tanah,
- b. penilaian tanah, konsolidasi tanah, pengaturan, dan penetapan tanah instansi;
- c. pelaksanaan pengelolaan penilaian tanah dan konsolidasi tanah;
- d. pembinaan teknis Penilai Tanah;
- e. pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- f. pelaksanaan bimbingan dan pembinaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- g. pengaturan dan penetapan hak atas tanah instansi untuk kepentingan umum dan hak atas tanah instansi; dan

h. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Kepala.

3. Masyarakat

Tujuan Pengadaan Tanah yang salah satunya untuk meningkatkan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Peningkatan kesejahteraan masyarakat yang akan diwujudkan dengan adanya proses pembangunan dengan pengadaan tanah ada 2 (dua) macam masyarakat :

- a. Masyarakat yang bertempat tinggal di dalam lokasi pengadaan tanah.
- b. Masyarakat yang terkena dampak dari kegiatan pengadaan tanah.

Untuk masyarakat yang tempatnya/tanahnya menjadi objek pengadaan tanah tersebut disebut dengan pihak yang berhak, artinya mereka berhak mendapatkan penjaminan kepentingan hukum, dengan demikian hak-hak mereka tetap harus dihormati, dalam proses pengadaan tanah ini diperlukan asas keterbukaan terhadap suatu kegiatan yang akan dilakukan di tempat itu, asas tersebut dilaksanakan dalam UU 2/2013 dengan kegiatan, Konsultasi Publik pada saat perencanaan dan musyawarah pada saat pelaksanaan, hak masyarakat yang harus diakui dan diperlakukan secara adil adalah :

- a. Sistem ganti kerugian yang adil dan transparan, menggunakan penilai independen dan profesional
- b. Keterlibatan masyarakat dalam setiap tahapan pengadaan tanah
- c. Lembaga keberatan lokasi pembangunan dan nilai ganti kerugian.

E. LATIHAN

1. Jelaskan tujuan pengadaan tanah bagi Bangsa dan Negara ?
2. Jelaskan tujuan pengadaan tanah bagi Pemerintah ?
3. Jelaskan tujuan pengadaan tanah bagi Masyarakat ?
4. Jelaskan Kegunaan Asas Keterbukaan dalam Pengadaan Tanah ?
5. Jelaskan tugas dan fungsi BPN dalam pengadaan tanah sesuai dengan Perpres 63 /2013 ?

F. RANGKUMAN

1. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.
2. Tugas utama dari pemerintah adalah menjamin tersediaanya tanah untuk pembangunan
3. Deputi Bidang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dengan tugas : merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan penetapan hak tanah instansi.
4. fungsi :
 - a. perumusan kebijakan teknis di bidang pengadaan tanah,
 - b. penilaian tanah, konsolidasi tanah, pengaturan, dan penetapan tanah instansi;
 - c. pelaksanaan pengelolaan penilaian tanah dan konsolidasi tanah;
 - d. pembinaan teknis Penilai Tanah;
 - e. pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
 - f. pelaksanaan bimbingan dan pembinaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
 - g. pengaturan dan penetapan hak atas tanah instansi untuk kepentingan umum dan hak atas tanah instansi; dan
 - h. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Kepala.
5. Tujuan Pengadaan Tanah yang salah satunya untuk meningkatkan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

G. TES FORMATIF 1

PETUNJUK Pengerjaan :

Dalam tes Formatif ini hanya terdapat satu model soal, yaitu :

Pilihan salah satu jawaban yang saudara anggap "Benar". Dalam model soal ini, Anda dimohon agar mencermati pernyataan-pernyataan yang ada. Jika pernyataan benar dan Anda setuju, maka lingkarilah huruf yang anda anggap benar.

SOAL :

1. Asas kemanusiaan dalam proses pengadaan tanah adalah perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional artinya ?
 - a. **Perlakuan secara manusiawi dalam PTUP**
 - b. penetapan ganti rugi
 - c. Penggantian UGR yang layak
 - d. Musyawarah yang adil

2. Yang dimaksud dengan asas keadilan adalah jaminan yang layak dalam pemberian penggantian kepada pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat ?
 - a. Memperoleh UGR Yang layak
 - b. manfaat PTUP
 - c. Memperoleh hak yang adil
 - d. **Melaksanakan kehidupan yang lebih baik**

3. Yang dimaksud dengan asas kemamfaatan adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat bangsa dan negara. Kemanfaatan dalam arti luas bahwa kegiatan pengadaan tanah harus memberikan dampak yang baik bagi kehidupan ?
 - a. Masyarakat yang berhak
 - b. Masyarakat terdampak
 - c. Masyarakat yang berhak dan masyarakat terdampak
 - d. **Masyarakat yang berhak dan masyarakat sekitar**

4. Yang dimaksud dengan asas kepastian adalah memberikan kepastian hukum kepada siapa ?
 - a. **Pemerintah dan pihak yang berhak**
 - b. Pemerintah dan masyarakat
 - c. Yang memerlukan tanah dan masyarakat
 - d. Pemerintah, yang memerlukan tanah dan pihak yang berhak

5. Yang dimaksud dengan asas keterbukaan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses

- kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah, apa kelemahan asas ini ?
- Membuka peluang spekulasi
 - Susah mencapai kesepakatan
 - Memperbesar biaya operasional
 - Merepotkan pelaksana
6. Yang dimaksud dengan asas kesepakatan bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama. Cara memperoleh tanah yang sudah dihakki seseorang harus dilakukan melalui kata sepakat antara pihak yang bersangkutan. Asas ini menekankan bahwa prinsipnya dalam pengadaan tanah tidak diperbolehkan adanya paksaan secara sepihak agar empunya meyerahkan tanah miliknya, asas ini kontradiksi dengan dengan kegiatan pengadaan tanah pada saat ?
- Penetapan bentuk ganti rugi
 - Konsultasi publik
 - Konsyinsi
 - Penetapan lokasi
7. Yang dimaksud dengan asas keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung sejak perencanaan sampai kegiatan pembangunan. Keikutsertaan dalam pengadaan tanah akan terjadi apabila masyarakat, kegiatan ini di lakukan pada saat, kecuali ?
- Konsyinsi
 - Sosialisasi
 - Konsultasi publik
 - Pengumuman daftar nominatif
8. Yang dimaksud dengan asas kesejahteraan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan ?
- memberikan UGR Yang banyak
 - Nilai tambah
 - Kesejahteraan yang tinggi
 - Kehidupan yang lebih baik
9. Yang dimaksud dengan asas keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan harus dapat, kecuali ?
- Teratur dan terukur
 - untuk mencapai tujuan yang diharapkan
 - berkesinambungan
 - berlangsung secara terus-menerus

10. Yang dimaksud dengan asas keselarasan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat . kecuali ?

- a. Dengan kepentingan masyarakat c. Dengan kepentingan instansi yang memerlukan tanah
b. Dengan kepentingan negara d. Seimbang dan sejalan

Cocokkan jawaban Anda dengan KUNCI JAWABAN Tes Formatif 1 yang terdapat pada bagian akhir Modul ini. Hitunglah jawaban Anda yang Benar. Kemudian, gunakan rumus di bawah ini untuk mengukur tingkat penguasaan Anda terhadap materi kegiatan belajar ini.

RUMUS :

$$\text{Tingkat Penguasaan} = \frac{\text{Jumlah Jawaban Benar}}{10} \times 100\%$$

Arti Tingkat Penguasaan yang Anda peroleh adalah :

- a. 90-100% = Baik Sekali
b. 80-90 % = Baik
c. 70-80% = Cukup
d. $\geq 70\%$ = Kurang

Bila Anda memperoleh Tingkat Penguasaan 80 % atau lebih, Anda dapat meneruskan dengan kegiatan belajar atau modul berikutnya. Tetapi, jika tingkat penguasaan Anda masih berada di bawah 80 %, Anda diwajibkan mengulangi kegiatan belajar atau modul ini, terutama pada bagian yang belum Anda kuasai secara baik.

H. Kunci Jawaban Tes Formatif

1. a
2. d
3. d
4. a

- 5. **a**
- 6. **c**
- 7. **a**
- 8. **b**
- 9. **a**
- 10. **c**