

## **KONSEP, PENGERTIAN, UNSUR, PRINSIP, TUJUAN DALAM PENGADAAN TANAH**

<b>Modul I</b>
--------------------

### **KEGIATAN BELAJAR 1.**

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

#### **A. KONSEP PENGADAAN TANAH**

Di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, terdapat beberapa pengertian atau ketentuan antara lain : Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.

Di dalam PMDN Nomor 2 Tahun 1976 memuat ketentuan-ketentuan meliputi : Pembebasan tanah oleh pihak swasta untuk kepentingan pembangunan proyek-proyek yang bersifat menunjang kepentingan umum atau termasuk dalam bidang pembangunan sarana umum dan fasilitas sosial dapat dilaksanakan menurut acara pembebasan tanah untuk kepentingan Pemerintah sebagaimana diatur dalam Bab I, II dan IV Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975.

Kepres 55/93 Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.

Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah

UU 2/2012 Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, Yang mempunyai hubungan memiliki dengan tanah dalam konsep hukum dan politik adalah rakyat, badan hukum dan masyarakat hukum serta pemerintah pusat dan daerah. Oleh karena itu, pengadaan tanah mengandung substansi mendalam tentang hubungan memiliki tersebut dikarenakan dari konsep tersebut akan menjadi jelas bahwa dalam pengadaan tanah akan ada suatu cara prinsipil untuk membebaskan tanah hak dari masyarakat dengan pendekatan-pendekatan yang manusiawi dan berkeadilan.

Berkaitan dengan itu, Arie S. Hutagalung menyebutkan, bahwa terhadap hak-hak masyarakat yang sudah setel, dimungkinkan akan gangguan baik oleh masyarakat lain maupun oleh penguasa (pemerintah yang berkuasa), apalagi terhadap penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, penguasa dalam menjalankan tugasnya cenderung bersalah guna (ten to corrupt), karena jika tidak hati-hati metoda pengadaan tanah rentan terjadi pemaksaan kehendak, mark-up, penggelembungan dan berbagai aksi pelanggaran HAM lainnya. Oleh karena itu, perlu perangkat peraturan yang kuat untuk mengaturnya, seperti UUPA agar hak-hak masyarakat terlindungi.

Lebih lanjut Arie S. Hutagalung, menyatakan Proyek-proyek pengadaan tanah terutama yang memerlukan areal yang luas memerlukan perlindungan hak-hak bekas pemegang haknya, sebab rentan akan kehilangan tanahnya (luput dari pendataan yuridis dan fisik) serta semena-mena dalam menetapkan ganti rugi karena pemerintah atau pelaksana diberi kewenangan spesial/istimewa dalam

menjalankan tugasnya bahkan dapat mempergunakan hak dikresi atau pencabutan hak jika terjadi pembangkangan. Sesungguhnya, fungsi yang konkret dari penyelenggaraan pengadaan tanah secara praktik adalah untuk memudahkan pelaksana (penguasa) memperoleh tanah sesuai ketentuan prinsipil dan prosedural dari tata perundang-undangan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Jadi, secara aksiologi bahwa dibalik kewenangan pemerintah (penguasa/pelaksana) menyediakan tanah terkandung pula kewajiban menyiapkan konsep teoritis serta pelaksanaan tentang :

1. Ganti rugi yang layak dan berkeadilan terhadap pemegang hak yang terkena areal pembangunan,
2. Konsep dokumen yang reasenal dan rasional (logic dan penuh rasa tanggung jawab) pada tahap perencanaan, dan
3. Aspek koordinasi/konsultasi publik yang didasari musyawarah mufakat sesuai RTRW/rencana pembangunan/melibatkan tim pendamping yang independen/membuka ruang privasi lembaga keberatan, yang semua ini akan menghasilkan penetapan lokasi
4. Mekanisme konsinyasi karena ada penolakan bagi pemegang hak yang terkena areal pembangunan, yang merupakan tugas pokok, fungsi dan tanggung jawab pengadilan
5. Keterlibatan sepenuhnya lembaga penilai (afraisal) dalam menentukan harga tanah, bangunan dan tanaman
6. Audisi terhadap bekas pemegang hak pasca pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum

## **B. PENGERTIAN PENGADAAN TANAH**

### **1. Pengertian-pengertian dalam pengadaan tanah**

Beberapa pengertian yang perlu dipahami meliputi :

- a. Instansi adalah lembaga Negara, kementerian dan lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah propinsi, pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum milik Negara/badan hukum usaha milik Negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah

- b. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan menyediakan tanah dengan cara member ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak
- c. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah
- d. Obyek hak atas tanah adalah tanah, ruang diatas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
- e. Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
- f. Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
- g. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
- h. Konsultasi publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- i. Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui lembaga pertanahan.
- j. Ganti kerugian adalah penggantian yang dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.
- k. Penilai pertanahan yang selanjutnya disebut penilai adalah orang perorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat ijin praktik penilaian dari menteri keuangan dan telah mendapat lesensi dari lembaga pertanahan untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah.
- l. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut pemerintah, adalah presiden republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara

Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

- m. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau walikota dan perangkat daerah sebagai unsure penyelenggara pemerintah daerah.
- n. Lembaga pertanahan adalah Badan Pertanahan Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

## **2. Pelaksanaan pengadaan tanah**

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan wajib diselenggarakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, badan usaha milik Negara/badan usaha milik daerah dengan penugasan, pelaksanaan dengan tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil oleh lembaga pertanahan. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dan pihak yang menguasai objek Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum

## **3. Tanah yang dapat ditunjuk untuk lokasi pembangunan**

Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu.

Bagi daerah yang belum menetapkan rencana tata ruang wilayah, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan tata wilayah atau kota yang telah ada. Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati atau Walikota atau Gubernur, maka segala perbuatan hukum dan kegiatan fisik lainnya terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

#### **4. Macam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum**

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, pembangunan untuk kepentingan umum meliputi :

- a. Pertahanan dan keamanan nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya; (yang dimaksud dengan bendungan adalah bangunan yang berupa urukan tanah, urukan batu, beton, dan atau/atau pemasangan batau yang dibangun selain untuk menahan dan menampung air juga untuk menahan dan menampung limbah tambang (*tailing*) atau lumpur sehingga berbentuk waduk, sedangkan yang dimaksud dengan bending adalah tanggul untuk menahan air di sungai, tepi laut dan sebagainya)
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah; (yang dimaksud dengan sampah adalah smapah sesuai dengan undang-undang yang mengatur sampah)
- i. Rumah sakit Pemerintah/Pemda;
- j. Fasilitas keselamatan umum; (yang dimaksud dengan fasilitas keselamatan umum adalah semua fasilitas yang diperlukan untuk menggulangi akibat suatu bencana, antara lain rumah sakit darurat, rumah penampungan darurat, serta tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan longsor.
- k. Tempat pemakaman umum pemerintah/pemda;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau public; (yang dimaksud ruang terbuka hijau public adalah ruang terbuka hijau sesuai dengan undang-undang yang mengatur penataan ruang)
- m. Cagar alam dan cagar budaya;

- n. Kantor pemerintah/pemda/desa; (yang dimaksud kantor pemerintah/pemerintah daerah/desa adalah sarana dan prasarana untuk menyelenggarakan fungsi pemerintahan , termasuk lembaga pemasyarakatan, rumah tahanan Negara, dan unit pelaksana teknis lembaga pemasyarakatan lain)
- o. Pendataan pemukiman kumuh perkotaan dan atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/pemda
- q. Prasarana olah raga pemerintah/pemda dan;
- r. Pasar umu dan lapangan parkir umum.

#### **5. Pengadaan tanah skala kecil**

Pengadaan tanah untuk instansi pemerintah dalam skala kecil, adalah penyediaan tanah untuk rencana kegiatan pembangunan yang luasnya tidak lebih dari lima hektar. Untuk pengadaan tanah skala kecil tidak dibedakan, apakah rencana kegiatan pembangunan tersebut termasuk kategori kepentingan umum atau tidak termasuk kategori kepentingan umum.

Untuk penyediaan tanah skala kecil, instansi pemerintah dimaksud tidak memerlukan SK Penetapan Lokasi. Dengan demikian, untuk memperoleh tanah yang diperlukan, instansi pemerintah tersebut dapat melakukannya secara langsung dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli, tukar menukar atau dengan cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak. Setelah tanah diperoleh, permohonan hak atas tanahnya dapat diajukan ke Kantor Pertanahan setempat untuk diproses lebih lanjut sampai diterbitkannya sertipikat tanah.

Perlu ditekankan sekali lagi, bahwa meskipun areal tanah yang akan digunakan untuk kegiatan pembangunan dimaksud, luasnya hanya dibawah atau kurang dari lima hektar. Hak atas tanah yang diberikan dan tercantum dalam sertifikat tanah tidak atas nama pemimpin proyek atau Kepala Dinas/Instansi yang bersangkutan, namun tetap atas nama Departemen atau Lembaga non-Departemen.

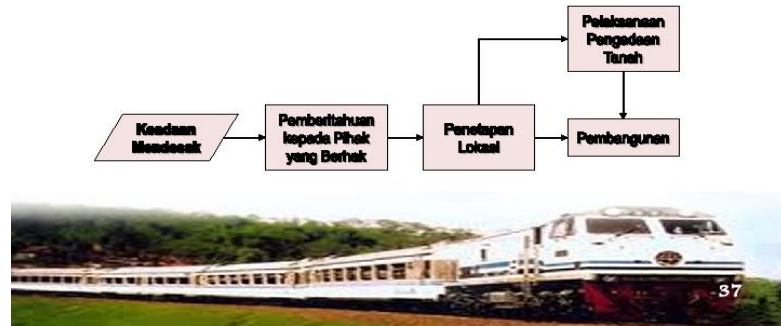
**6. PTUP untuk keadaan mendesak**

Pengadaan tanah untuk pemabangunan bagi kepentingan umum, dapat dilaksanakan juga dalam keadaan mendesak seperti keadaan berikut ini :

- a. Keadaan Mendesak: akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas dan wabah penyakit. Dapat dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
- b. Sebelum penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada pihak yang berhak.
- c. Dalam hal terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan Pengadaan Tanah, instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan.
- d. Tahapan:
  - 1) Pemberitahuan kepada yang berhak
  - 2) Penetapan Lokasi
  - 3) Instansi dapat langsung melaksanakan pembangunan
  - 4) Instansi tetap dapat melakukan pembangunan walaupun ada keberatan atau gugatan atas pelaksanaan pengadaan tanah



**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
DALAM KEADAAN MENDESAK**



Gambar pengadaan tanah dalam keadaan mendesak di ambil dari rakernas Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Jakarta, 26 Februari – 1 Maret 2012

**Contoh kasus** pengadaan tanah untuk korban Gempa di palu. Berdasarkan penelitian yang di lakukan oleh Zulfikar Achmad di ketahui bahwa : Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Keperluan Mendesak Akibat Bencana Alam mengacu pada Pasal 49 UU No 2 Tahun 2012 dimana langsung dilaksanakan Pembangunan setelah terbit Penetapan Lokasi yang sebelumnya dilakukan pemberitahuan kepada pihak yang berhak terlebih dahulu. Belum adanya regulasi-regulasi dan petunjuk teknis yang mengatur secara rinci tentang pelaksanaan pengadaan tanah karena keadaan mendesak akibat bencana alam menyebabkan pemerintah dan panitia pengadaan tanah harus membuat strategi khusus untuk menentukan arah kebijakan dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Hal utama yang menyebabkan kondisi tersebut dikarenakan Pengadaan Tanah dilaksanakan dengan anggaran 0 rupiah baik dalam ganti rugi maupun biaya operasional dan biaya pendukung. Untuk mentahasi hal itu perlu kiranya Perlu dirumuskan regulasi dan petunjuk teknis pelaksanaan yang mengatur secara khusus tentang prosedur pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk

kepentingan umum karena keadaan mendesak karena di dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum hanya diatur dalam 1 Pasal yaitu Pasal 49 ayat (1), (2), dan (3).

Pertimbangan-pertimbangan yang dilakukan Pemerintah untuk menentukan lokasi eks HGU PT. Asfarm Hortikultura sebagai lokasi relokasi pembangunan bagi kepentingan umum yaitu di Kabupaten Sigi antara lain : lokasi relokasi berada di Zona Rawan Bencana 2, Hasil analisis topografi lahan, hasil analisis yang dilakukan oleh Badan Geologi, lokasi yang cocok untuk dijadikan lahan pertanian, dan faktor lingkungan. Perlunya dibuatkan regulasi tentang biaya operasional dan biaya pendukung pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan mendesak dengan anggaran 0 rupiah oleh kementerian keuangan.

Sinkronisasi Kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan mendesak yaitu dengan menentukan tanah eks HGU untuk dijadikan objek pengadaan tanah sehingga panitia pengadaan tanah tidak perlu untuk melakukan kegiatan ganti rugi, regulasi tentang biaya operasional dan biaya pendukung pelaksanaan pengadaan tanah tidak ada. Peta Zona Rawan Bencana harus menjadi acuan arah pembangunan Kabupaten Sigi kedepannya, sebagai acuan pembaruan/*updating* Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan perumusan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dalam rangka Mitigasi Bencana

Penetapan Lokasi terlebih dahulu dilakukan sebelum pemberitahuan kepada pihak yang berhak karena objek pengadaan tanah merupakan tanah teridentifikasi terlantar dan juga HGU yang akan habis masa berlakunya dan tidak disetujui perpanjangan haknya pada saat penetapan lokasi sehingga menyalahi amanat Pasal 49 ayat (2) dimana sebelum dilakukan penetapan lokasi terlebih dahulu dilakukan pemberitahuan kepada pihak yang berhak. Untuk kegiatan yang dilaksanakan, lebih tepat jika dilaksanakan kegiatan pemberian Hak daripada kegiatan pengadaan tanah karena lokasi yang akan dijadikan lokasi

relokasi telah berakhir masa berlakunya dan tidak disetujui oleh pemerintah untuk melakukan perpanjangan hak dan tidak memerlukan proses ganti rugi.

Dari contoh kegiatan pengadaan tanah dalam keadaan mendesak yang dilakukan Palu, pelaksanaannya tidak berjalan sesuai dengan apa yang tertulis dalam UU 2 Tahun 2012, di dalam undang undang ini seakan-akan kegiatan akan berjalan dengan proses yang cepat akan tetapi dalam kenyataan di lapang, seringkali tidak semudah itu, dari contoh diatas, terlihat ketidak siapan dari instansi, dalam hal ini adalah pemerintah daerah, hal ini mungkin di sebabkan oleh kondisi paska bencana yang belum kondusif, dengan hal itu mengakibatkan penanganan bencana dengan proses pengadaan tanah untu relokasi menjadi terhambat, hal ini terkait dengan BOPB (biaya operasional dan biaya pendukung) pemahaman Instansi BPN berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada diambilkan dari biaya ganti kerugian, di dalam kasus ini dikarenakan tanah yang di pilih sebagai relokasi adalh tnh bekas HGU PT. Asfarm Hortikultura yang telah habis masa berlakunya, dan tidak ada ganti kerugian maka pemahaman Instansi BPN tidak ada anggaran (0 rupiah), yang menjadi pertanyaan bagaimana kegiatan bisa berjalan tanpa dukungan anggaran ?

## **B. LATIHAN**

1. Bagaimanakah Tahapan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum ?
2. Sebutkan dan jelaskan tugas 5 jenis kegiatan yang termasuk kepentingan umum ?
3. Sebutkan maksud dari konsultasi publik ?
4. Jelaskan yang dimaksud penilai pertanahan dan bagaimana cara bertugas ?
5. Apakah yang dimaksud dengan pengertian ganti kerugian yang layak dan adil ?

## **C. RANGKUMAN**

1. Instansi adalah lembaga Negara pusat dan daerah BUMN/BUMD yang mendapat penugasan.
2. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan menyediakan tanah sesuai undang-undang
3. Pengerian-pengertian dalam pengadaan tanah sesuai dengan UU NO 2 /2012
4. Tanah yang ditunjuk sebagai lokasi PTUP adalah tanah hak, tanah negara dan tanah milik instansi pemerintah.

**Kegiatan Belajar 2****D. RUANG LINGKUP PENGADAAN TANAH****1. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah**

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan selanjutnya tanahnya dimiliki Pemerintah atau Pemda; apabila instansi yang memerlukan tanah adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN), tanahnya menjadi milik BUMN. Pembangunan untuk kepentingan umum wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan BUMN, BUMD atau badan usaha swasta.

**2. Sumber Dana Pengadaan Tanah**

- a. Sumber dana pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berasal dari APBN dan/atau APBD
- b. Dalam hal instansi adalah BUMN/ BUMD dengan penugasan, sumber dana berasal dari internal perusahaan atau sumber lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan
- c. Jaminan ketersediaan pendanaan pengadaan tanah dialokasikan oleh Instansi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- d. Dana pengadaan tanah meliputi:
  - 1) perencanaan;
  - 2) persiapan;
  - 3) laksanaan;
  - 4) penyerahan hasil;
  - 5) administrasi dan pengelolaan; dan
  - 6) sosialisasi.
- e. Pendanaan pengadaan tanah dilakukan oleh instansi dan dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.
- f. Mekanisme pelaksanaan pendanaan diatur dengan Peraturan Presiden.

**3. Hak, Kewajiban dan Peran serta Masyarakat**

- a. Pihak yang berhak mempunyai hak:

- 1) Mengetahui rencana penyelenggaraan pengadaan tanah; hak untuk mengetahui ini diwujudkan dalam tahapan konsultasi public pada tahapan perencanaan, konsultasi public diadakan dengan mengadakan diskusi atau dengar pendapat dengan mengundang instansi terkait, para pakar dari kalangan akademisi dan masyarakat sebagai pihak yang mempunyai hak atas tanah atau yang menguasai tanah serta masyarakat yang akan terkena dampak dari kegiatan tersebut.
  - 2) Memperoleh informasi mengenai pengadaan tanah, hak untuk memperoleh informasi dari masyarakat, selain diwujudkan dalam konsultasi public pada waktu perencanaan juga di laksanakan pada waktu musyawarah dalam tahapan pelaksanaan pada saat penentuan ganti kerugian yang telah di dahului dengan penilaian oleh penilai independen tentang besarnya ganti kerugian yang akan diterima oleh masyarakat.
- b. Setiap orang wajib mematuhi ketentuan pengadaan tanah. Dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah, maka semua orang harus mematuhi ketentuan pengadaan tanah akan tetapi pemerintah harus tetap memberikan jaminan tentang proses pelaksanaannya harus sesuai dengan ketentuan.
- c. Peran serta masyarakat, antara lain:

Memberikan masukan secara lisan atau tertulis mengenai pengadaan tanah; dan, masukan yang diberikan oleh masyarakat ini terkait dengan dampak yang akan ditimbulkan (dampak tidak langsung) dan hilangnya penguasaan atas tanahnya (dampak langsung), menurut Loekman Sutrisno dalam Dominikus B Insantuan (2003: 18), permasalahan ganti kerugian sebenarnya bukan merupakan permasalahan nmanifestasi dan tebal tipisnya semangat berkorban masyarakat, akan tetapi merupakan permasalahan keawatiran akan kelangsungan hidup dan masa depan keturunan mereka.

Kekawatiran tersebut diatas dikarenakan dalam kegiatan Pengadaan Tanah selalu saja menimbulkan tiga pokok baru yang pada dasarnya kan menimpa mereka. Ketiga pokok baru yang dikawatirkan tersebut adalah sebagai berikut, Pertama, masyarakat atau pemegang hak atas tanah akan

kehilangan tanahnya, Kedua, Masyarakat atau pemegang hak atas tanah akan kehilangan tempat tinggal, Ketiga, masyarakat atau pemegang hak atas tanah akan beralih profesi.

Sebab lain yang khawatir oleh masyarakat yang ada disekitar kegiatan tersebut adalah akibat yang ditimbulkan dari pelaksanaan dan setelah kegiatan tersebut selesai (waktu operasional/pada waktu hasil pengadaan tanah yang berwujud jenis kegiatan baru tersebut dilaksanakan), akibat seperti ini dalam ilmu ekonomi biasa disebut dengan *Ekternalitas*. Ekternalitas ini bisa positif bisa juga negative dalam rentang waktu yang berbeda.

Memberikan dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah. Dukungan yang diberikan oleh masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah ini sebagai bentuk fungsi sosial dalam hak atas tanah dalam Undang Undang Pokok Agraria dan sebagai semangat berkorban dalam upaya mendukung pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah.

Hendaknya semangat berkorban dari masyarakat tersebut dalam diimbangi oleh pemerintah dalam melaksanakan Pengadaan Tanah, dengan menerapkan asas-asas dalam UU No 2/2013 yaitu : Asas Kemanusiaan, Asas Keadilan, Asas Kemanfaatan, Asas Kepastian, Asas Keterbukaan, Asas Kesepakatan, Asas Keikutsertaan, Asas Kesejahteraan, Asas Keberlanjutan, Asas Keselarasan.

## **E. LATIHAN**

1. Jelaskan perkembangan sistem PTUP di Indonesia mulai jaman kemerdekaan hingga sekarang !
2. Berdasarkan undang-undang tentang PTUP, bagaimanakah prinsip-prinsip pengadaan tanah ?
3. Apakah harapan terbitnya UU 2 tahun 2012 ?
4. Bagaimanakah prinsip-prinsip pendanaan PTUP ?
5. Jelaskan hak serta peran serta masyarakat dalam PTUP ?

## **F. RANGKUMAN**

1. Sumber dana pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berasal dari APBN dan/atau APBD atau sumber dana lain sesuai perundang-undangan
2. Dana pengadaan tanah meliputi: a.perencanaan; b.persiapan; c.pelaksanaan; d.penyserahan hasil; e.administrasi dan pengelolaan; dan f.sosialisasi.

## **G. TES FORMATIF 1**

### **PETUNJUK Pengerjaan :**

Dalam tes Formatif ini hanya terdapat satu model soal, yaitu : Pilihan "Benar" atau "Salah". Dalam model soal ini, Anda dimohon agar mencermati pernyataan-pernyataan yang ada. Jika pernyataan BENAR dan Anda SETUJU, maka lingkarilah huruf B. Jika pernyataan SALAH dan Anda SETUJU, maka lingkarilah huruf S.

### **SOAL :**

1. PTUP di Indonesia diatur dalam UU 2/12. B – S
2. Pemerintah dalam melaksanakan tugas Pengadaan tanah menunjuk lembaga pengelola PTUP. B – S
3. Pendanaan PTUP di tanggung semua oleh negara. B – S
4. Konsultasi publik dilaksanakan pada tahapan persiapan. B - S
5. Tahapan pengadaan tanah ada 4. B - S
6. Kepentingan umum adalah kepentingan negara, bangsa dan masyarakat indonesia. B - S
7. Pemberian ganti rugi berdasarkan kesepakatan. B - S
8. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil. B - S
9. Pelepasan hak adalah peristiwa pemutusan hubungan hukum. B - S
10. BPNRI adalah lembaga pertanahan sesuai uu 2 tahun 2012. B - S



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. B
2. B
3. S
4. B
5. B
6. B
7. B
8. B
9. B
10. B