

## Proses Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012

Ian Edward Hamonangan Butar Butar<sup>1</sup>, Benediktus Peter Lay<sup>2</sup>  
Vivian Evelyn Christine<sup>3</sup>, Mariano Kornelis Atini Amloki<sup>4</sup>, Vinsensius Taek<sup>5</sup>,  
Elias Ronaldo Mawar<sup>6</sup>, Petronela G. Loyrede<sup>7</sup>,  
Antonio Nina Oki<sup>8</sup>,

<sup>1-7</sup> Program Studi Hukum Fakultas Hukum, Universitas Katolik Widya Mandira

Email: [ianbutarbutar22@gmail.com](mailto:ianbutarbutar22@gmail.com)

### *Abstract*

*Land acquisition for public interest is a significant process that often leads to legal and social conflicts in Indonesia. This research conducts a normative review of the stages of the land acquisition process based on Law No. 2/2012 on Land Acquisition for Development in the Public Interest in Indonesia. By analyzing relevant literature and related legal sources, this research seeks to understand and explain the stages of the land acquisition process, as well as how these stages are implemented in practice. It also examines the legal and social implications of the land acquisition process on citizens. The results show that while the Law has some positive aspects in providing adequate compensation and legal protection to citizens, there are still challenges and controversial issues that arise in its implementation. The findings point to the need for further review and reform of the law to ensure the land acquisition process is fair and beneficial to all parties involved.*

**Keywords:** *Land Acquisition, Public Interest, Legal Implications, Social Conflicts*

### **Abstrak**

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan proses yang signifikan dan sering menimbulkan konflik hukum dan sosial di Indonesia. Penelitian ini melakukan tinjauan normatif terhadap tahapan proses pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia. Dengan menganalisis literatur yang relevan dan sumber hukum terkait, penelitian ini berusaha untuk memahami dan menjelaskan tahapan proses pengadaan tanah, serta bagaimana tahapan-tahapan tersebut diimplementasikan dalam praktik. Selain itu, penelitian ini juga mengulas implikasi hukum dan sosial dari proses pengadaan tanah terhadap warga. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meski Undang-Undang tersebut memiliki beberapa aspek positif dalam memberikan kompensasi yang layak dan perlindungan hukum kepada warga, masih ada tantangan dan isu kontroversial yang muncul dalam implementasinya. Temuan ini menunjukkan pentingnya peninjauan lebih lanjut dan reformasi hukum untuk memastikan proses pengadaan tanah berjalan adil dan menguntungkan semua pihak yang terlibat.

**Kata Kunci :** Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Implikasi Hukum, Konflik Sosial

## **PENDAHULUAN/INTRODUCTION**

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan proses yang sangat kompleks dan menentukan, terutama dalam konteks negara berkembang seperti Indonesia. Proses ini tidak hanya melibatkan aspek hukum dan perundangan, tetapi juga berdampak langsung pada kesejahteraan sosial dan ekonomi masyarakat<sup>1</sup>. Dalam konteks ini, hukum pengadaan tanah memainkan peran penting sebagai kerangka regulasi yang menentukan bagaimana proses ini dapat dilaksanakan secara efektif dan efisien, sambil memastikan keadilan dan transparansi<sup>1</sup>.

Di Indonesia, pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur secara spesifik dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (UU No. 2/2012). Undang-undang ini menggariskan prinsip-prinsip dasar dan tahapan prosedural yang harus diikuti dalam proses pengadaan tanah. Misalnya, UU No. 2/2012 mencakup ketentuan-ketentuan terkait perencanaan, pelaksanaan, dan pembiayaan pengadaan tanah, serta penentuan dan pembayaran ganti rugi bagi pemilik tanah<sup>2</sup>.

Menurut UU No. 2/2012, tanah diakui sebagai aset yang sangat penting dalam pembangunan nasional. Dalam hal ini, pengadaan tanah dapat dianggap sebagai instrumen strategis yang memungkinkan pemerintah untuk memobilisasi tanah dalam rangka pembangunan infrastruktur dan fasilitas publik, seperti jalan, jembatan, sekolah, rumah sakit, dan lainnya<sup>2</sup>.

Selain itu, UU No. 2/2012 juga menekankan pentingnya menjalankan proses pengadaan tanah secara adil dan transparan. Dalam konteks ini, adil berarti bahwa semua pihak yang terlibat dalam proses pengadaan tanah harus diberi kesempatan yang sama untuk berpartisipasi dalam proses tersebut, dan hak-hak mereka harus dihormati dan dilindungi oleh hukum. Transparansi, di sisi lain, berarti bahwa proses pengadaan tanah harus dilakukan secara terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan, dengan informasi yang akurat dan tepat waktu disediakan kepada semua pihak yang terlibat<sup>2</sup>.

Dengan demikian, melalui UU No. 2/2012, Indonesia telah merancang kerangka hukum yang bertujuan untuk memastikan bahwa pengadaan tanah dapat dilakukan dengan cara yang berkeadilan dan transparan, dengan tujuan akhir mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Namun, penerapan dan interpretasi UU ini dalam praktek nyata seringkali menjadi tantangan, terutama mengingat kompleksitas dan variasi konteks lokal di

Indonesia<sup>3</sup>. Oleh karena itu, penting untuk terus melakukan penelitian dan evaluasi tentang bagaimana hukum pengadaan tanah ini diterapkan, dan bagaimana proses ini dapat ditingkatkan dan disesuaikan untuk lebih mencerminkan prinsip-prinsip keadilan dan transparansi yang diuraikan dalam undang-undang tersebut.

Sejarah pengadaan tanah di Indonesia mencerminkan perubahan signifikan dalam struktur politik dan ekonomi negara. Selama era kolonial, kebijakan pengadaan tanah didominasi oleh kepentingan penjajah Belanda, di mana lahan secara luas disita untuk perkebunan, pertambangan, dan tujuan lain yang mendukung ekonomi kolonial<sup>4</sup>. Pendekatan ini seringkali menimbulkan konflik dan penderitaan bagi masyarakat lokal yang tergusur dari tanah mereka.

Pasca kemerdekaan, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dikeluarkan sebagai respon terhadap praktek-praktek kolonial. UUPA bertujuan untuk mengatur hak atas tanah dan pemanfaatan tanah secara lebih adil dan merata, dengan menekankan perlindungan hak masyarakat atas tanah<sup>4</sup>. Namun, dalam prakteknya, UUPA kerap kali tidak berhasil mengatasi masalah ketidakadilan dan konflik atas tanah.

Selama era Orde Baru, pengadaan tanah seringkali dilakukan dalam skala besar untuk mendukung pembangunan infrastruktur dan industri. Kebijakan ini sering menimbulkan konflik dan masalah ketidakadilan, di mana tanah masyarakat disita dengan kompensasi yang tidak adil atau bahkan tanpa kompensasi sama sekali<sup>3</sup>.

Pasca reformasi Orde Baru, terdapat upaya untuk mereformasi hukum dan kebijakan pengadaan tanah. Dikeluarkannya UU No. 2 Tahun 2012 merupakan bagian dari upaya tersebut, dengan tujuan memastikan bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan cara yang lebih adil dan transparan<sup>1</sup>. Meski demikian, tantangan dan konflik terkait pengadaan tanah masih terus berlanjut hingga hari ini, mengindikasikan adanya kebutuhan untuk evaluasi dan reformasi lebih lanjut terhadap hukum dan kebijakan pengadaan tanah di Indonesia.

Dalam implementasinya, pengadaan tanah seringkali menjadi subjek kontroversi dan konflik hukum dan sosial. Penolakan masyarakat terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur dan proyek besar seringkali menjadi titik api konflik. Sebagai contoh, pembangunan Bandara Kulon Progo di Yogyakarta diwarnai dengan penolakan dan protes masyarakat setempat. Meski Bandara tersebut diharapkan akan meningkatkan

konektivitas dan pariwisata di wilayah tersebut, banyak masyarakat yang khawatir tentang potensi dampak negatif, seperti perpindahan paksa, kerugian ekonomi, dan kerusakan lingkungan. Ziaulhaq<sup>5</sup> mencatat bahwa konflik terjadi karena perbedaan persepsi antara masyarakat, pemerintah, dan pengembang tentang nilai tanah dan proses pengadaan tanah itu sendiri. Masalah ini juga diperparah oleh kurangnya transparansi dan partisipasi masyarakat dalam proses pengambilan keputusan.

Kasus serupa juga terjadi dalam proyek reklamasi Teluk Jakarta. Meskipun proyek ini diharapkan akan membawa manfaat ekonomi dan infrastruktur, proyek ini juga menjadi sumber konflik dan kontroversi. Dalam studi hukumnya, Darmawan mengemukakan bahwa konflik berasal dari isu-isu hukum dan sosial, seperti hak atas tanah, kerusakan lingkungan, dan dampak pada masyarakat pesisir<sup>6</sup>.

Kasus-kasus tersebut menggambarkan betapa kompleks dan konfliktualnya proses pengadaan tanah, terutama ketika berhadapan dengan kepentingan berbagai pihak. Oleh karena itu, penting untuk mengevaluasi dan memperbaiki praktek pengadaan tanah, dengan mempertimbangkan peran hukum dan keadilan sosial. Dalam konteks ini, penelitian yang mendalam dan komprehensif tentang pengadaan tanah sangat dibutuhkan untuk memahami dan menavigasi kompleksitas dan dinamika dari isu-isu ini.

Dampak dari proses pengadaan tanah sangat signifikan dan merentang luas, mempengaruhi berbagai aspek kehidupan masyarakat. Salah satunya adalah perpindahan paksa dari tempat tinggal yang telah lama dihuni oleh masyarakat. Ini dapat menimbulkan trauma dan kehilangan identitas sosial yang mendalam<sup>7</sup>. Selain itu, pengadaan tanah juga seringkali mengakibatkan kerugian ekonomi bagi masyarakat, terutama bagi mereka yang menggantungkan hidup pada tanah tersebut untuk bertani atau berdagang<sup>8</sup>.

Pengadaan tanah juga memiliki dampak lingkungan yang signifikan. Pembangunan infrastruktur dan proyek besar lainnya seringkali berkontribusi terhadap kerusakan lingkungan, termasuk deforestasi, penurunan kualitas air, dan kehilangan keanekaragaman hayati<sup>9</sup>. Untuk mengilustrasikan tantangan-tantangan ini, penelitian ini akan mempelajari beberapa studi kasus pengadaan tanah di Indonesia. Misalnya, kita akan menganalisis bagaimana proses pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara Kulon Progo<sup>10</sup> dan proyek reklamasi Teluk Jakarta<sup>11</sup> telah mempengaruhi masyarakat dan lingkungan setempat.

Pentingnya studi ini terletak pada kebutuhan mendalam untuk memahami prosedur dan regulasi hukum yang mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia, yang memiliki implikasi luas terhadap perkembangan sosial-ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Terdapat kompleksitas dalam proses pengadaan tanah yang berkaitan dengan berbagai faktor hukum, sosial, ekonomi, dan politik. Mengingat pentingnya tanah sebagai aset bagi pembangunan nasional dan kesejahteraan masyarakat, memahami prosedur pengadaan tanah merupakan hal yang penting.

Penelitian ini secara spesifik bertujuan untuk menganalisis tahapan dan prosedur pengadaan tanah, berdasarkan kerangka hukum yang ada, seperti yang diatur dalam UU No. 2 Tahun 2012. Selain itu, penelitian ini juga berusaha untuk mengevaluasi bagaimana hukum dan peraturan tersebut diterapkan dalam praktek, dan bagaimana mereka berinteraksi dengan konteks sosial dan ekonomi lokal di Indonesia. Lebih lanjut, penelitian ini berusaha untuk memahami permasalahan dan tantangan yang muncul dalam proses pengadaan tanah, baik dari perspektif hukum maupun sosial.

Dengan demikian, hasil dari studi ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pemahaman yang lebih baik tentang bagaimana pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan di Indonesia. Selain itu, penelitian ini juga dapat memberikan rekomendasi konkret untuk peningkatan praktek pengadaan tanah dan reformulasi kebijakan di masa mendatang. Secara khusus, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan oleh pemerintah, pengambil keputusan, dan berbagai pemangku kepentingan lainnya dalam merancang dan mengimplementasikan strategi pengadaan tanah yang lebih efektif, adil, dan berkelanjutan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dalam penelitian ini, permasalahan yang dirumuskan adalah

1. Bagaimanakah tahapan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk memahami dan menganalisis tahapan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 melalui metode literature review. Penelitian ini diharapkan dapat:

1. Memaparkan tahapan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 secara komprehensif.

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan wawasan baru dan memperdalam pengetahuan tentang proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012, serta bagaimana penerapannya dalam praktik.

### **METODE PENELITIAN/RESEARCH METHOD**

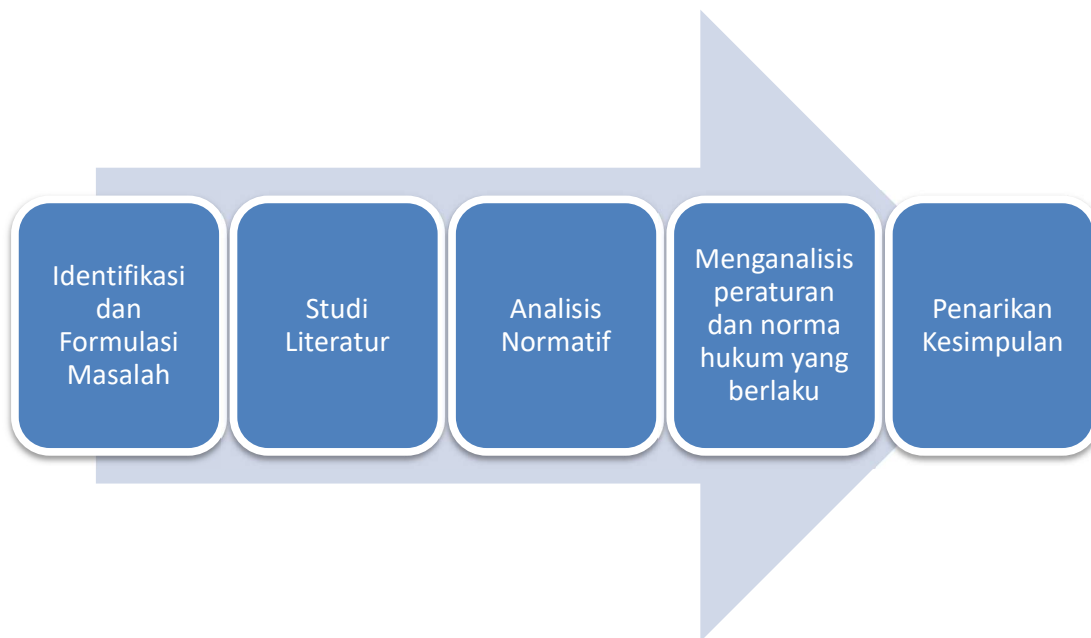
Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah metode penelitian normatif. Metode penelitian normatif merupakan metode yang menekankan pada penelitian hukum secara doktrinal, yang berarti mencari kebenaran hukum melalui dokumen hukum dan sumber hukum lainnya<sup>12</sup>. Metode ini berfokus pada norma-norma hukum yang berlaku dan bagaimana penerapannya dalam praktik.

Dalam konteks penelitian ini, fokus utama adalah UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Penelitian akan dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam undang-undang tersebut.

Seperti yang digambarkan pada gambar 1, pertama peneliti akan mengidentifikasi dan merumuskan masalah yang relevan dengan tujuan penelitian. Dalam hal ini, masalah utama adalah bagaimana tahapan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012. Kemudian, peneliti akan melibatkan pengumpulan dan pengkajian berbagai sumber literatur yang relevan, seperti buku, jurnal, dan dokumen-dokumen hukum lainnya. Ketiga, peneliti akan menganalisis peraturan dan norma hukum yang berlaku, dalam hal ini adalah UU No. 2 Tahun 2012 dan peraturan terkait lainnya. Keempat, berdasarkan analisis yang dilakukan, peneliti akan menarik kesimpulan dan memberikan rekomendasi sesuai dengan tujuan penelitian.

Terdapat beberapa langkah yang akan diambil dalam penelitian ini, di antaranya sebagai berikut.

**Gambar 1 langkah-langkah penelitian**



Dalam metode penelitian normatif, terdapat beberapa tipe penelitian, di antaranya penelitian hukum perundang-undangan (legislation research), penelitian hukum kasus (case research), penelitian hukum komparatif (comparative law research), dan penelitian hukum sejarah (historical law research)<sup>13</sup>. Dalam penelitian ini, tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum perundang-undangan, di mana peneliti akan melakukan kajian mendalam terhadap UU No. 2 Tahun 2012 dan peraturan terkait lainnya.

Proses penelitian ini akan memanfaatkan metode literature review sebagai pendekatan utama untuk memahami dan menjelaskan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia. Dalam studi literature review, peneliti akan memeriksa dan mengevaluasi berbagai sumber literatur yang relevan untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang subjek penelitian.

Berikut ini adalah tahapan detil dalam pelaksanaan studi literature review dalam penelitian ini:

1. Identifikasi Sumber: Tahap pertama ini melibatkan pencarian dan seleksi sumber literatur yang relevan dengan topik penelitian. Sumber literatur ini mencakup buku, artikel jurnal, laporan penelitian, undang-undang, dan dokumen hukum lainnya yang relevan dengan UU No. 2 Tahun 2012 dan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
2. Evaluasi Sumber: Setelah sumber literatur diidentifikasi, peneliti akan mengevaluasi kualitas dan relevansi sumber tersebut terhadap topik penelitian. Evaluasi ini melibatkan penilaian terhadap keandalan, validitas, dan relevansi sumber tersebut terhadap tujuan penelitian.
3. Ekstraksi Data: Pada tahap ini, peneliti akan mengambil informasi penting dari setiap sumber literatur yang telah dievaluasi. Informasi ini meliputi definisi, konsep, teori, metode, dan temuan yang relevan dengan topik penelitian.
4. Analisis dan Interpretasi: Informasi yang diperoleh dari ekstraksi data akan dianalisis dan diinterpretasikan. Analisis ini melibatkan pengelompokan, penyusunan, dan sintesis informasi untuk membentuk pemahaman yang lebih terpadu dan komprehensif tentang tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
5. Penulisan: Hasil dari analisis dan interpretasi akan digunakan untuk membuat narasi yang koheren dan sistematis tentang proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012.

Dengan melakukan studi literature review, penelitian ini diharapkan dapat memahami dan menjelaskan secara rinci berbagai tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, serta bagaimana tahapan-tahapan tersebut diimplementasikan dalam praktik sesuai dengan peraturan dan hukum yang berlaku di Indonesia. Kesimpulan penelitian ini akan berfokus pada pemahaman tentang tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 dan bagaimana tahapan-tahapan tersebut diimplementasikan dalam praktik. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pemahaman tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia, serta membantu dalam formulasi kebijakan dan praktek pengadaan tanah yang lebih baik di masa mendatang.



## **HASIL DAN PEMBAHASAN/ RESULT AND DISCUSSION**

### **Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang (UU) Nomor 2 Tahun 2012**

Berdasarkan UU No. 2/2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, tahapan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diuraikan sebagai berikut:

#### **a. Penetapan Lokasi dan Peruntukan Tanah**

Tahap ini disebutkan pada Pasal 9 ayat (1) "Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan: Rencana Tata Ruang Wilayah; Rencana Pembangunan Nasional/Daerah; Rencana Strategis; dan Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah." Selanjutnya terdapat pula pada Pasal 11 ayat (1) "Penetapan lokasi dan peruntukan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dilakukan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah."

Penetapan Lokasi dan Peruntukan Tanah merupakan salah satu tahapan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang diatur dalam Undang-Undang No. 2/2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Tahapan ini dinyatakan dalam Pasal 9 ayat (1) sebagai berikut: "Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan: Rencana Tata Ruang Wilayah; Rencana Pembangunan Nasional/Daerah; Rencana Strategis; dan Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah."

Penetapan lokasi dan peruntukan tanah dilakukan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 11 ayat (1) UU No. 2/2012. Penetapan ini merupakan langkah awal yang penting dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, karena menentukan lokasi yang sesuai dan peruntukan tanah yang akan digunakan.

Penetapan lokasi dilakukan dengan mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), yang merupakan dokumen perencanaan tata ruang yang mengatur penggunaan lahan di suatu wilayah. RTRW menetapkan zona-zona penggunaan lahan seperti pemukiman, industri, pertanian, konservasi, dan sebagainya. Dalam penetapan lokasi, pemerintah akan menentukan lokasi yang paling sesuai dengan kebutuhan pembangunan untuk kepentingan umum yang akan dilakukan.

Selain itu, penetapan lokasi juga harus mempertimbangkan Rencana Pembangunan Nasional/Daerah, Rencana Strategis, dan Rencana Kerja setiap instansi yang memerlukan tanah. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah merupakan dokumen perencanaan yang mengatur prioritas pembangunan nasional atau daerah dalam jangka waktu tertentu. Rencana Strategis mencakup arah kebijakan pemerintah yang lebih luas, sedangkan Rencana Kerja instansi-instansi terkait memberikan panduan operasional dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Penetapan peruntukan tanah berkaitan dengan penggunaan yang akan diberikan pada tanah tersebut. Misalnya, tanah tersebut akan digunakan untuk pembangunan infrastruktur, pemukiman, industri, atau sektor lainnya. Pemerintah atau Pemerintah Daerah akan menetapkan peruntukan tanah sesuai dengan rencana penggunaan lahan yang telah ditetapkan dalam dokumen perencanaan yang relevan.

Penetapan Lokasi dan Peruntukan Tanah sangat penting untuk menghindari masalah konflik kepentingan dan menjaga keberlanjutan pembangunan. Dengan mengacu pada rencana tata ruang dan perencanaan yang telah ditetapkan, proses pengadaan tanah dapat dilakukan dengan lebih terencana dan efektif.

#### **b. Penyusunan Rencana Pengadaan Tanah**

Tahap selanjutnya setelah penetapan lokasi dan peruntukan tanah dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah penyusunan Rencana Pengadaan Tanah. Tahapan ini diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang No. 2/2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Tahapan itu disebutkan pada Pasal 12 ayat (1) “Penilaian harga tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dilakukan oleh Penilai yang memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Penyusunan Rencana Pengadaan Tanah melibatkan penilaian harga tanah yang dilakukan oleh Penilai yang memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilai tersebut bertanggung jawab untuk menentukan nilai pasar tanah yang akan digunakan sebagai dasar dalam proses pengadaan tanah.

Penilaian harga tanah dilakukan dengan mengacu pada prinsip-prinsip penilaian yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Prinsip-prinsip tersebut mencakup keadilan, keterbukaan, dan transparansi dalam menentukan nilai pasar tanah. Penilai yang melakukan penilaian harus memiliki kompetensi dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan untuk memastikan keabsahan dan keandalan hasil penilaian.

Hasil penilaian harga tanah akan menjadi dasar bagi pemerintah atau pemerintah daerah dalam menentukan kompensasi yang akan diberikan kepada pemilik tanah yang terkena pengadaan untuk kepentingan umum. Kompensasi yang diberikan haruslah wajar dan sesuai dengan nilai pasar tanah yang telah ditentukan.

Selain penilaian harga tanah, dalam tahap penyusunan Rencana Pengadaan Tanah juga perlu dilakukan penelitian terkait kondisi tanah yang akan diakuisisi. Penelitian ini meliputi aspek-aspek seperti status kepemilikan tanah, batas-batas tanah, kondisi fisik, dan informasi lain yang relevan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memperoleh data yang lengkap dan akurat mengenai tanah yang akan diperoleh untuk kepentingan umum.

Penyusunan Rencana Pengadaan Tanah yang terperinci dan komprehensif sangat penting untuk menjaga keberlanjutan dan keberhasilan proses pengadaan tanah. Dengan adanya rencana yang jelas, pemerintah atau pemerintah daerah dapat mengelola pengadaan tanah dengan lebih efisien dan meminimalkan potensi masalah atau konflik di kemudian hari.

### **c. Pemberitahuan Rencana Pengadaan Tanah**

Tahap ini disebut dalam undang-undang sebagai berikut. Pasal 6 ayat (1) “Pemerintah atau Pemerintah Daerah wajib memberitahukan Rencana Pengadaan Tanah kepada Pemilik Tanah dan/atau Ahli Warisnya.” Lalu, Pasal 6 ayat (2) “Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui surat yang disampaikan kepada Pemilik Tanah dan/atau Ahli Warisnya.” Selanjutnya, Pasal 6 ayat (3) “Surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memuat: a. Nama dan alamat Pemilik Tanah dan/atau Ahli Warisnya; b. Luas dan batas-batas tanah yang akan diambil; c. Tujuan pengadaan tanah; d. Nilai Perkiraan Objek Pajak; e. Waktu pelaksanaan pengadaan tanah; f. Hak-hak Pemilik Tanah dan/atau Ahli Warisnya; g. Ketentuan mengenai ganti kerugian; dan h. Ketentuan lain yang dianggap perlu.”

Tahap selanjutnya dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah pemberitahuan Rencana Pengadaan Tanah kepada pemilik tanah dan/atau ahli warisnya. Tahapan ini diatur dalam Undang-Undang No. 2/2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 6 ayat (1) menyatakan bahwa Pemerintah atau Pemerintah Daerah wajib memberitahukan Rencana Pengadaan Tanah kepada pemilik tanah dan/atau ahli warisnya. Pemberitahuan ini dilakukan untuk memberikan informasi kepada pemilik tanah mengenai niat pemerintah untuk mengambil tanah mereka untuk kepentingan umum.

Pemberitahuan Rencana Pengadaan Tanah dilakukan melalui surat yang disampaikan kepada pemilik tanah dan/atau ahli warisnya, sesuai dengan Pasal 6 ayat (2). Surat pemberitahuan tersebut harus memuat beberapa informasi penting, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 6 ayat (3), antara lain:

- a. Nama dan alamat pemilik tanah dan/atau ahli warisnya.
- b. Luas dan batas-batas tanah yang akan diambil.
- c. Tujuan pengadaan tanah.
- d. Nilai Perkiraan Objek Pajak, yang merupakan perkiraan nilai tanah yang akan diambil.
- e. Waktu pelaksanaan pengadaan tanah.
- f. Hak-hak pemilik tanah dan/atau ahli warisnya.
- g. Ketentuan mengenai ganti kerugian, yang mencakup kompensasi yang akan diberikan kepada pemilik tanah sebagai pengganti tanah yang diambil.
- h. Ketentuan lain yang dianggap perlu.

Pemberitahuan Rencana Pengadaan Tanah ini bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pemilik tanah dan/atau ahli warisnya untuk mengetahui rencana pemerintah dan memahami implikasi pengadaan tanah tersebut. Hal ini juga memberikan kesempatan bagi mereka untuk mengajukan pendapat, memberikan masukan, atau melakukan perundingan dengan pemerintah terkait proses pengadaan tanah.

**d. Penyediaan Ganti Kerugian**

Berikut adalah kutipan dari UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang membahas penyediaan ganti kerugian:

- Pasal 13 ayat (1) “Pemilik Tanah berhak mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil atas tanahnya yang diambil untuk Kepentingan Umum.”
- Pasal 13 ayat (2) “Ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. Nilai Tanah; b. Nilai Bangunan dan/atau Tanaman; c. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memindahkan atau mengganti bangunan dan/atau tanaman; dan d. Biaya-biaya lain yang dikeluarkan oleh Pemilik Tanah.”
- Pasal 13 ayat (3) “Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a ditetapkan berdasarkan nilai pasar tanah pada saat pengambilan tanah.”
- Pasal 13 ayat (4) “Nilai Bangunan dan/atau Tanaman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b ditetapkan berdasarkan nilai pasar bangunan dan/atau tanaman pada saat pengambilan tanah.”
- Pasal 13 ayat (5) “Biaya-biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dan huruf d ditetapkan berdasarkan biaya aktual yang dikeluarkan oleh Pemilik Tanah.”

Penyediaan ganti kerugian merupakan tahap penting dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Tahapan ini mencakup penentuan dan pembayaran ganti kerugian kepada pemilik tanah yang tanahnya diambil untuk kepentingan umum. Berikut adalah penjelasan detail mengenai tahap penyediaan ganti kerugian:

Pasal 13 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa pemilik tanah berhak mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil atas tanahnya yang diambil untuk kepentingan umum. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah wajib memberikan kompensasi yang pantas dan adil kepada pemilik tanah yang terkena pengadaan.

Pasal 13 ayat (2) UU tersebut menjelaskan bahwa ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik tanah meliputi beberapa komponen, yaitu:

- a. Nilai Tanah: Merujuk pada nilai pasar tanah pada saat pengambilan tanah.
- b. Nilai Bangunan dan/atau Tanaman: Merujuk pada nilai pasar bangunan dan/atau tanaman pada saat pengambilan tanah.

- c. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memindahkan atau mengganti bangunan dan/atau tanaman.
- d. Biaya-biaya lain yang dikeluarkan oleh pemilik tanah.

Penentuan nilai tanah (huruf a) didasarkan pada nilai pasar tanah pada saat pengambilan tanah, sedangkan nilai bangunan dan/atau tanaman (huruf b) ditetapkan berdasarkan nilai pasar pada saat pengambilan tanah (Pasal 13 ayat 3 dan 4). Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memindahkan atau mengganti bangunan dan/atau tanaman serta biaya-biaya lain yang dikeluarkan oleh pemilik tanah (huruf c dan huruf d) ditetapkan berdasarkan biaya aktual yang telah dikeluarkan oleh pemilik tanah (Pasal 13 ayat 5).

Tujuan dari penyediaan ganti kerugian ini adalah untuk memastikan bahwa pemilik tanah menerima kompensasi yang adil dan sesuai dengan nilai ekonomi dari tanah dan aset yang hilang akibat pengadaan untuk kepentingan umum.

**e. Penawaran dan Kesepakatan Harga**

Terkait tahapan ini, Undang-Undang menyampaikan sebagai berikut. Berikut adalah kutipan dari UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang membahas penawaran dan kesepakatan harga:

- Pasal 15 ayat (1) “Kesepakatan harga antara Pemilik Tanah dan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) ditetapkan melalui musyawarah.”
- Pasal 15 ayat (2) “Apabila tidak tercapai kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka penetapan ganti kerugian dilakukan melalui Pengadilan Negeri.”

Tahap selanjutnya dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah penawaran dan kesepakatan harga antara pemilik tanah dan pemerintah atau pemerintah daerah. Tahapan ini diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Berikut adalah pembahasan dan referensi terkait tahapan tersebut:

Pasal 15 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa kesepakatan harga antara pemilik tanah dan pemerintah atau pemerintah daerah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 13 ayat (1), ditetapkan melalui musyawarah. Hal ini menunjukkan bahwa proses penawaran dan kesepakatan harga dilakukan melalui dialog dan negosiasi antara kedua belah pihak.

Pada tahap ini, pemerintah atau pemerintah daerah akan melakukan penawaran harga kepada pemilik tanah berdasarkan penilaian yang telah dilakukan sebelumnya. Pemilik tanah kemudian berhak untuk meninjau penawaran tersebut dan berpartisipasi dalam musyawarah untuk mencapai kesepakatan harga yang dianggap adil dan layak (Pasal 15 ayat 1).

Namun, jika tidak tercapai kesepakatan harga antara pemilik tanah dan pemerintah atau pemerintah daerah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (1), penetapan ganti kerugian akan dilakukan melalui Pengadilan Negeri (Pasal 15 ayat 2). Dalam kasus ini, pengadilan akan memutuskan harga yang wajar dan adil berdasarkan pertimbangan dan bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak.

Tahap penawaran dan kesepakatan harga ini penting untuk mencapai kesepakatan yang adil antara pemilik tanah dan pemerintah atau pemerintah daerah. Proses musyawarah memberikan kesempatan bagi pemilik tanah untuk berpartisipasi aktif dalam penentuan harga tanah yang akan diambil. Jika tidak ada kesepakatan yang tercapai, pengadilan akan menjadi lembaga yang menentukan nilai ganti kerugian yang pantas dan adil.

#### **f. Pembayaran Ganti Rugi**

Terkait tahap ini, berikut adalah kutipan dari UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang membahas pembayaran ganti rugi:

- Pasal 14 ayat (1) “Pembayaran ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dilakukan sekaligus dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah kesepakatan harga.”
- Pasal 14 ayat (2) “Apabila Pemilik Tanah tidak menerima pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Pemerintah atau Pemerintah Daerah wajib membayar ganti rugi tersebut dengan bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan terhitung sejak jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran.”

Tahap selanjutnya dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah pembayaran ganti rugi kepada pemilik tanah. Tahapan ini diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Berikut adalah pembahasan dan referensi terkait tahapan tersebut:

Pasal 14 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa pembayaran ganti rugi, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 13 ayat (1), harus dilakukan secara sekaligus dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah tercapainya kesepakatan harga antara pemilik tanah dan pemerintah atau pemerintah daerah. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah atau pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran ganti rugi kepada pemilik tanah dalam waktu yang ditentukan.

Apabila pemilik tanah tidak menerima pembayaran sebagaimana diatur dalam ayat (1), Pasal 14 ayat (2) UU tersebut menyatakan bahwa pemerintah atau pemerintah daerah wajib membayar ganti rugi tersebut dengan bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan, dihitung sejak jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran. Ini berarti jika pembayaran ganti rugi tidak dilakukan tepat waktu, pemilik tanah berhak atas bunga sebesar 2% per bulan atas jumlah ganti rugi yang belum dibayarkan.

Tujuan dari ketentuan pembayaran ganti rugi ini adalah untuk memastikan bahwa pemilik tanah menerima pembayaran secara tepat waktu dan tidak terjadi penundaan yang merugikan mereka. Bunga yang dikenakan atas pembayaran yang terlambat bertujuan untuk memberikan insentif kepada pemerintah atau pemerintah daerah agar mereka melakukan pembayaran dengan segera dan tepat waktu.

#### **g. Pemindehan Hak Atas Tanah**

Terkait tahap ini, Berikut adalah kutipan dari UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang membahas pemindehan hak atas tanah:

- Pasal 16 ayat (1) “Pemindehan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dilakukan setelah pembayaran ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) dilakukan.”
- Pasal 16 ayat (2) “Pemindehan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemilik Tanah dengan dibuatkan akta pemindehan hak oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.”

Tahap selanjutnya dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah pemindehan hak atas tanah. Tahapan ini diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Berikut adalah pembahasan dan referensi terkait tahapan tersebut:



Pasal 16 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa pemindahan hak atas tanah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 13 ayat (1), dilakukan setelah pembayaran ganti rugi, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1), telah dilakukan. Artinya, pemindahan hak atas tanah kepada pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan setelah pemilik tanah menerima pembayaran ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai.

Pasal 16 ayat (2) UU tersebut menyatakan bahwa pemindahan hak atas tanah, sebagaimana dijelaskan pada ayat (1), dilakukan oleh pemilik tanah dengan dibuatkan akta pemindahan hak oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini menunjukkan bahwa pemilik tanah harus melaksanakan pemindahan hak secara resmi dan legal melalui proses pembuatan akta pemindahan hak yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

Pemindahan hak atas tanah ini melibatkan proses administratif dan hukum yang mengubah status kepemilikan tanah dari pemilik tanah menjadi pemerintah atau pemerintah daerah. Proses ini penting untuk memastikan bahwa kepemilikan tanah secara sah dan resmi beralih kepada pemerintah atau pemerintah daerah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

#### **Analisis/Diskusi (1000-1500 kata)**

Undang-undang di atas dilakukan atas dasar pertimbangan bahwa:

1. Dalam rangka mewujudkan masyarakat adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah harus melaksanakan pembangunan;
2. Tanah diperlukan untuk menjamin terselenggaranya pembangunan bagi kepentingan umum, dan pengadaannya dilakukan sesuai dengan prinsip kemanusiaan, demokrasi, dan berkeadilan.
3. Peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum belum mampu menjamin pembelian properti untuk pelaksanaan pembangunan;

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tidak secara eksplisit mencakup kebutuhan perencanaan dalam tahapan pengadaan tanah. Dalam Keppres, perencanaan diartikulasikan sebagai substansi yang berkaitan dengan aspek utama kegiatan pengadaan tanah. Penekanan diberikan bahwa "pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi implementasi pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan sesuai dan berdasarkan pada Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan atau dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang ada".

Perpres Nomor 36 Tahun 2005 juga tidak secara eksplisit menamai perencanaan sebagai tahap awal dalam pengadaan tanah. Pasal 1 ayat 1 dan 2 menjelaskan ini serupa dengan Keppres, dengan tambahan ayat 3 yang menyatakan "Jika tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur maka bagi yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut, harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya."

Peraturan Kepala BPN Tahun 2007, sebagai peraturan pelaksanaan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 jo. Perpres Nomor 65 Tahun 2006, secara eksplisit menamakan perencanaan sebagai judul Bab II (pengadaan tanah). Pasal 2 Perkabang mengatur bahwa proposal rencana pembangunan harus disusun setahun sebelumnya dan harus mencakup lima aspek penting yaitu: maksud dan tujuan pembangunan; letak dan lokasi pembangunan; luas tanah yang diperlukan; sumber pendanaan; dan analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan dan upaya pencegahan dan pengendaliannya.

Menurut UU No.2 Tahun 2012, tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum melibatkan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Instansi yang memerlukan tanah membuat rencana pengadaan tanah untuk kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perencanaan tersebut didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, dan Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

Berdasarkan kebijakan ini, pengadaan tanah dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan transaksi jual beli, barter, atau metode lain yang disepakati oleh pihak yang terlibat. Kedua metode ini termasuk dalam kategori pengadaan tanah secara sukarela. Biasanya, metode pertama digunakan untuk pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan yang dilakukan untuk kepentingan umum, sedangkan metode kedua digunakan untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang membutuhkan tanah dengan luas tidak lebih dari satu hektar, dan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah dan melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai penyerahan tanah dan bentuk serta besarnya kompensasi/kerugian. Tahapan persiapan pengadaan tanah dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah, yaitu berupa pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan konsultasi publik terhadap rencana pembangunan. Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat dalam rencana lokasi pembangunan, baik itu secara langsung maupun tidak langsung. Pendataan awal dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan.

Sesuai dengan rencana pembangunan di atas, Pasal 37 UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum menyebutkan bahwa Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 hari kerja. Apabila sampai dengan jangka waktu 60 hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan terdapat pihak yang merasa keberatan terhadap lokasi pembangunan, maka diulangi Konsultasi Publik dengan pihak yang merasa keberatan paling lama 30 hari kerja. Namun, jika konsultasi publik ulang masih ada pihak yang keberatan, maka instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan yang dimaksud kepada gubernur setempat.

Gubernur kemudian membentuk tim untuk menangani keberatan terhadap rencana lokasi pembangunan. Tim tersebut terdiri atas Sekretaris Daerah Provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota, Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai sekretaris merangkap anggota, Instansi yang menangani urusan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota, Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota, Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota, dan Akademisi sebagai anggota. Tugas tim tersebut antara lain menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau

klarifikasi dengan pihak yang keberatan, dan membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan. Hasil kajian tim berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam waktu paling lambat 14 hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh Gubernur.

Berdasarkan penetapan lokasi untuk pembangunan kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan pengadaan tanah meliputi: inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; penilaian ganti kerugian; musyawarah penetapan ganti kerugian; pemberian ganti kerugian; dan pelepasan tanah instansi.

Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan suatu langkah yang kompleks dan berbasis hukum. Tahapan-tahapan dalam proses ini mengikuti peraturan yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Proses ini diarahkan untuk memastikan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara yang adil, transparan, dan menghormati hak-hak pemilik tanah.

Tahap pertama dalam proses pengadaan tanah adalah penetapan lokasi dan peruntukan tanah. Langkah ini melibatkan pengidentifikasian dan penentuan lokasi tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum. Penetapan lokasi ini didasarkan pada rencana tata ruang wilayah yang telah ada. Rencana tata ruang wilayah merupakan panduan penting untuk mengarahkan penggunaan lahan secara efisien dan efektif dalam pembangunan. Penetapan lokasi dan peruntukan tanah ini dilakukan oleh pemerintah atau pemerintah daerah berdasarkan kebutuhan yang ada.

Selanjutnya, tahap penyusunan rencana pengadaan tanah dilakukan. Rencana ini mencakup rincian tentang luas tanah yang akan diambil, rencana pembebasan, waktu pelaksanaan, dan dana yang dibutuhkan. Penyusunan rencana pengadaan tanah ini penting untuk mengatur proses pengadaan dengan lebih terperinci dan memastikan pengelolaan yang efisien dari segi waktu dan biaya.

Setelah rencana pengadaan tanah disusun, tahap berikutnya adalah pemberitahuan kepada pemilik atau pihak yang berhak atas tanah terkait. Pemberitahuan ini harus dilakukan secara resmi melalui surat yang memuat informasi penting seperti nama dan alamat pemilik tanah, luas dan batas-batas tanah yang akan diambil, tujuan pengadaan tanah, nilai perkiraan objek pajak, waktu pelaksanaan, hak-hak pemilik tanah, ketentuan ganti kerugian, dan

ketentuan lain yang dianggap perlu. Pemberitahuan ini memberikan kesempatan bagi pemilik tanah untuk mengetahui rencana pemerintah dan memahami implikasi dari pengadaan tanah tersebut.

Selanjutnya, dalam tahap penyediaan ganti kerugian, pemerintah atau instansi yang berwenang akan menentukan besaran ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak berdasarkan penilaian oleh jasa penilai publik. Penilaian ini mencakup penilaian harga tanah, nilai bangunan dan/atau tanaman, biaya pemindahan atau penggantian bangunan dan/atau tanaman, serta biaya lain yang dikeluarkan oleh pemilik tanah. Penentuan besaran ganti kerugian yang adil dan layak adalah penting untuk menjaga keadilan dan memberikan perlindungan kepada pemilik tanah yang terkena dampak pengadaan.

Proses penawaran dan kesepakatan harga merupakan tahap penting dalam proses pengadaan tanah. Pada tahap ini, harga yang telah ditentukan berdasarkan penilaian harga tanah ditawarkan kepada pemilik tanah. Jika pemilik tanah menerima penawaran tersebut, maka dilakukan perjanjian penyerahan hak atas tanah. Namun, jika tidak tercapai kesepakatan harga antara pemilik tanah dan pemerintah, penetapan ganti kerugian dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

Setelah kesepakatan harga tercapai, tahap selanjutnya adalah pembayaran ganti rugi kepada pemilik tanah. Pembayaran ini harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai dalam waktu paling lama satu bulan setelah kesepakatan harga. Jika pembayaran tidak dilakukan tepat waktu, pemerintah atau pemerintah daerah wajib membayar ganti rugi tersebut dengan bunga sebesar 2% per bulan terhitung sejak jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran.

Terakhir, setelah pembayaran ganti rugi, tahap pemindahan hak atas tanah dilakukan. Pemindahan ini dilakukan secara resmi melalui pembuatan akta pemindahan hak oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Pemindahan hak atas tanah ini menandai bahwa kepemilikan tanah secara sah dan resmi telah beralih kepada pemerintah.

Secara keseluruhan, proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum melibatkan beberapa tahapan yang harus diikuti dengan cermat dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Tujuan utama dari proses ini adalah memastikan bahwa tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum dapat diperoleh secara adil dan transparan, dengan memberikan ganti kerugian yang layak kepada pihak yang berhak. Penelitian ini menganggap penting untuk mematuhi prosedur yang ditetapkan dan memastikan bahwa hak-hak pemilik tanah terlindungi sepanjang proses.

Undang-Undang (UU) No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum memiliki implikasi signifikan bagi warga masyarakat. Pertama, UU ini memastikan bahwa hak dan kepentingan warga dipertahankan selama proses pengadaan tanah. Proses penetapan lokasi dan nilai ganti kerugian dilakukan dengan transparansi dan keadilan, memastikan bahwa warga mendapatkan kompensasi yang layak atas tanah mereka<sup>14</sup>.

Selanjutnya, UU ini memberikan perlindungan hukum kepada warga dari pengusuran tanah yang dilakukan tanpa prosedur yang benar dan tanpa ganti kerugian yang adil<sup>15</sup>. Lebih lanjut, melalui ganti kerugian yang adil dan layak, UU ini berpotensi memberdayakan warga secara ekonomi, khususnya bagi mereka yang kehilangan sumber pendapatan mereka akibat proses pengadaan tanah<sup>16</sup>.

Namun, di sisi lain, terdapat beberapa tantangan dan isu kontroversial terkait dengan implementasi UU ini. Misalnya, ada kritik mengenai ketidakjelasan dalam penentuan "kepentingan umum", serta masalah terkait dengan penentuan harga tanah dan proses negosiasi<sup>17</sup>. Selain itu, ada juga masalah terkait dengan penegakan hukum dan perlindungan hak-hak warga dalam praktik<sup>18</sup>. Oleh karena itu, meskipun UU ini memiliki beberapa aspek positif, masih perlu ada peninjauan lebih lanjut untuk memastikan bahwa implementasinya memang berjalan dengan adil dan menguntungkan semua pihak yang terlibat.

## **KESIMPULAN/CONCLUSION**

Berdasarkan analisis tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dapat disimpulkan bahwa proses ini melibatkan serangkaian langkah yang diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Tujuan utama dari proses ini adalah memastikan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara yang adil, transparan, dan menghormati hak-hak pemilik tanah.

Tahapan-tahapan yang terdapat dalam proses pengadaan tanah meliputi penetapan lokasi dan peruntukan tanah, penyusunan rencana pengadaan tanah, pemberitahuan kepada pemilik tanah, penyediaan ganti kerugian, penawaran dan kesepakatan harga, pembayaran ganti rugi, dan pemindahan hak atas tanah kepada pemerintah. Setiap tahapan tersebut memiliki peran penting dalam menjaga prinsip-prinsip keadilan dan perlindungan hak-hak pemilik tanah.

Selama proses pengadaan tanah, pemerintah atau instansi yang berwenang harus mematuhi prosedur yang ditetapkan dan melibatkan pemilik tanah dalam pengambilan keputusan. Ganti kerugian yang layak dan adil harus diberikan kepada pemilik tanah sebagai bentuk kompensasi atas kehilangan tanah yang mereka miliki. Selain itu, penilaian harga tanah yang obyektif dan transparan harus dilakukan untuk menentukan nilai tanah yang wajar.

Dalam konteks yang lebih luas, penting untuk terus meningkatkan kesadaran dan pemahaman mengenai proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum serta pentingnya melibatkan pemilik tanah dalam pengambilan keputusan. Pemerintah dan masyarakat harus bekerja sama untuk mencapai keseimbangan antara kepentingan publik dan perlindungan hak-hak individu dalam proses pengadaan tanah.

Dengan demikian, pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat dilakukan secara efisien, efektif, dan adil, sehingga mendukung pembangunan yang berkelanjutan dan kesejahteraan masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA/ REFERENCES

1. Ahmar, A. S., & Suryadi, K. (2021). *Teori Hukum Pertanahan di Indonesia*. Pustaka Setia.
2. Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
3. Lucas, A., & Warren, C. (2013). *Land for the People: The State and Agrarian Conflict in Indonesia*
4. Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
5. Ziaulhaq, W. (2023). MODEL SOSIALISASI BALAI BESAR PELAKSANAAN JALAN NASIONAL II MEDAN DALAM MELAKUKAN NEGOSIASI PEMBEBASAN LAHAN UNTUK PEMBANGUNAN UNDERPASS. *PRIMER: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 1(1), 24-29.
6. Darmawan, A. (2020). Arena Sosial, Petani, dan Perluasan Konflik Pertanahan di Sumatera Utara. *Jurnal Antropologi: Isu-Isu Sosial Budaya*, 22(2), 245-255.
7. MUNA, I. A. (2023). *Perlindungan Hukum Dewan Hak Asasi Manusia Perserikatan Bangsa-Bangsa Terhadap Pengungsi Akibat Perubahan Iklim: Mekanisme Berdasarkan Piagam*.
8. Arisaputra, M. I., & SH, M. K. (2021). *Reforma agraria di Indonesia*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
9. Parmawati, R. (2019). *Valuasi Ekonomi Sumberdaya Alam & Lingkungan Menuju Ekonomi Hijau*. Universitas Brawijaya Press.
10. Sardi, M., Sulaiman, K. F., & Gunawan, Y. (2020). *Advokasi Hukum Penyelesaian Konflik Tanah Di Desa Palihan Akibat Pembangunan Bandara*. In *Prosiding Seminar Nasional Program Pengabdian Masyarakat*.
11. Nindita, R. D. (2021). *Analisis Dampak Reklamasi Terhadap Kehidupan Sosial Ekonomi Nelayan Pesisir di Kalibaru, Cilincing, Jakarta Utara* (Bachelor's thesis, Fakultas Dakwah dan Ilmu Komunikasi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta).
12. Hadjon, P. M., Martosoewignjo, S. S., & Basah, S. (2005). *Pengantar hukum administrasi Indonesia*.
13. Soerjono, S. (1986). *Pengantar penelitian hukum*.
14. Irawan, P., & Patunru, A. (2015). Survey of recent developments: Infrastructure. *Bulletin of Indonesian Economic Studies*, 51(1), 9-32.
15. Sulistyowati, E. (2015). Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan hak atas tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 45(2), 193-209.
16. Nurmandi, A., & Almarez, D. (2014). Is Indonesia's land acquisition law pro people? *Asian Social Science*, 10(2), 76.
17. Budiantoro, S. (2014). Evaluasi implementasi undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum. *Law Reform*, 10(1), 57-70.
18. Harsono, B. (2005). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi, dan pelaksanaannya*. Djambatan.