

## KONSEP “KEPENTINGAN UMUM” DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN NASIONAL DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA



[https://rmol.id/images/berita/normal/2014/10/881965\\_04573118102014\\_bangun-jalan.jpg](https://rmol.id/images/berita/normal/2014/10/881965_04573118102014_bangun-jalan.jpg)

### I. PENDAHULUAN

Pembangunan nasional dalam segala aspek dilakukan dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur. Berdasarkan Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, Pembangunan nasional dalam segala aspek antara lain pembangunan pasar, pembangunan rumah sakit, pelebaran jalan, pembangunan rumah susun, dan pembangunan fasilitas umum lainnya. Pembangunan nasional untuk kepentingan umum seperti ini diperlukan lahan yang sangat luas, baik tanah hak milik pemerintah atau tanah hak rakyat yang atas tanah tersebut perlu dilakukan pembebasan hak demi kepentingan umum, dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan hukum tanah nasional.

Penggunaan tanah rakyat demi kepentingan umum tersebut terkait dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>1</sup> Hak menguasai Negara tersebut, memberi wewenang kepada negara, di antaranya untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.<sup>2</sup> Untuk menyelenggarakan penyediaan tanah dalam berbagai keperluan masyarakat dan negara,

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar 1945.Pasal 33.

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 2 ayat (2) huruf a.

pemerintah dapat mencabut hak-hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang.<sup>3</sup>

Pencabutan hak atas tanah demi kepentingan umum masih menjadi persoalan di dalam pembangunan nasional. Pembebasan tanah rakyat untuk proyek pemerintah masih banyak menimbulkan pro kontra di dalam masyarakat Indonesia. Persoalan tersebut berkembang semakin berkembang, karena tanah merupakan hal fundamental bagi setiap orang, sehingga sangat ironis kalau masalah tanah tidak ditangani secara sungguh-sungguh oleh pemerintah. Dalam perkembangannya masalah tanah makin kompleks, sehingga dimensinyapun bertambah, antara lain dimensi yuridis, ekonomis, politis, sosial, religious magis, bahkan bagi Negara tanah mempunyai dimensi strategis.<sup>4</sup>

Permasalahan yang sering terjadi pada saat ini adalah apabila tidak terjadi kesepakatan dengan para pemilik tanah, sedangkan pembangunan harus segera dilaksanakan, dapat dilakukan pencabutan hak atas tanah. Unsur memaksa yang digunakan dalam pencabutan hak atas tanah dilakukan atas dasar kepentingan umum. Maka dari itu konsep kepentingan umum tersebut harus satu persepsi sehingga mempermudah dalam mencapai kesepakatan bersama.

Seringkali timbul perdebatan mengenai pemaknaan kepentingan umum, misalnya pembangunan pasar yang dibiayai oleh swasta, pembangunan kereta api komoditi yang dipergunakan oleh industri untuk mengangkut komoditinya ke pelabuhan, ataupun fasilitas umum/sosial lainnya yang pembangunannya dilakukan dan atau dibiayai oleh pihak swasta/tidak murni pemerintah. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum, apakah dapat memberikan jawaban permasalahan atas konsep kepentingan umum di dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum sehingga membantu negara sebagai pihak pembangun dengan rakyat sebagai pemilik tanah dalam mencapai kesepakatan.

## II. PERMASALAHAN

Berkaitan dengan Konsep “Kepentingan Umum” Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Nasional adalah sebagai berikut:

---

<sup>3</sup> *Ibid.* Pasal 18.

<sup>4</sup> [https://www.bphn.go.id/data/documents/lap.akhir\\_mbak\\_yul.pdf](https://www.bphn.go.id/data/documents/lap.akhir_mbak_yul.pdf). Diakses pada tanggal 7 Agustus 2019. Pukul 10:28. Lihat Darwin Ginting. 2013. “*Kapita Selekta Hukum Agraria*”. Jakarta:Fokusindo Mandiri. Hal 122.

1. Peraturan perundang-undangan apa saja yang berlaku di Indonesia terkait pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum?
2. Bagaimanakah konsep kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia?

### III. PEMBAHASAN

#### A. Pengadaan Tanah

Pengertian istilah “pengadaan tanah” mengalami beberapa kali perubahan. Pada Pasal 1 angka 1 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pertama kali istilah “pengadaan tanah” disebutkan. Dalam peraturan ini, pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.<sup>5</sup> Selanjutnya di dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa 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.<sup>6</sup>

Kemudian terdapat peraturan baru lagi yang memberikan pengertian baru tentang pengadaan tanah yaitu Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Beberapa ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengalami perubahan, diantaranya mengenai pengertian istilah “pengadaan tanah”. Pada Pasal I Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, Pasal 1 huruf 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 diubah menjadi 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.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 angka 1.

<sup>6</sup> Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 angka 3.

<sup>7</sup> Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal I.

Setelah mengalami beberapa kali perubahan peraturan tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum, terakhir diundangkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang berlaku pada tanggal 14 Januari 2012. Kemudian Peraturan Pelaksana dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tersebut ditetapkan dan diberlakukan pada tanggal 7 Agustus 2012 yaitu Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pada Pasal 125 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dinyatakan bahwa pada saat Peraturan Presiden tersebut berlaku, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 serta peraturan pelaksanaannya dicabut dan dinyatakan tidak berlaku kecuali proses Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 yaitu proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Perpres Nomor 71 Tahun 2012 diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum Perpres tersebut berlaku.<sup>8</sup>

Perihal pengertian “Pengadaan Tanah” mengalami perubahan. Pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.<sup>9</sup> Selanjutnya pada peraturan pelaksanaannya yaitu pada Pasal 1 angka 2 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 disebutkan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.<sup>10</sup>

## B. Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah

Secara umum, asas-asas atau kaedah fundamental konsep pengadaan tanah terdiri dari:<sup>11</sup>

1. Kepentingan umum (*aglemene belang/ten aglemeen en nutte*)
2. *Overmacht* (keadaan memaksa) *cursive/force majeure*
3. Musyawarah (konsensual)

<sup>8</sup> Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 125.

<sup>9</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 angka 2.

<sup>10</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. *Loc Cit.*

<sup>11</sup> Mulyadi. 2017. Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum. *Varia Hukum*. Edisi Nomor XXXVIII Tahun XXIX September 2017.

4. Ganti kerugian (*convensation*)
5. Onteigening (pencabutan hak)
6. Pembebasan tanah (*land aqutition*)
7. Pelepasan hak (Pasal 2 ayat (1) huruf a Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005)
8. Penyerahan hak (Pasal 2 ayat (1) huruf a Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005)
9. Transaksi (*an agreement*) vide Pasal 2 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.

Menurut Sumardjono, perihal prinsip-prinsip hukum yang perlu diakomodasi dalam Peraturan Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah harus dilaksanakan sesuai dengan asas-asas sebagai berikut:<sup>12</sup>

1. Asas kesepakatan yakni seluruh kegiatan pengadaan tanah dan Pemegang Hak Atas Tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dengan Pemegang Hak Atas Tanah. Kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti kerugian telah diserahkan.
2. Asas kemanfaatan, pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas. Manfaat dari hasil kegiatan pembangunan itu harus dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai keseluruhan.
3. Asas keadilan, kepada masyarakat yang terkena dampak diberi ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonomisnya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun nonfisik.
4. Asas kepastian, pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajibannya masing-masing.
5. Asas keterbukaan, dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan

---

<sup>12</sup> Damang Avveroes Al-Khawarizmi. *Prinsip-Prinsip Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum*. <http://www.negarahukum.com/hukum/prinsip-prinsip-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum.html>. Diunduh tanggal 24 Desember 2011. Diakses pada tanggal 8 Agustus 2019. Pukul 15:36.

ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti bila ada, dan hak masyarakat untuk mencapai keberatan.

6. Asas keikutsertaan/ partisipasi, peran serta seluruh pemangku kepentingan dalam setiap tahap pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.
7. Asas kesetaraan, asas yang dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak-pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam pengadaan tanah.
8. Minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi, dampak negatif pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang karena terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.

Bab II Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menjelaskan mengenai asas dan tujuan dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas:<sup>13</sup>

1. Kemanusiaan;
2. Keadilan
3. Kemanfaatan
4. Kepastian
5. Keterbukaan
6. Kesepakatan
7. Keikutsertaan
8. Kesejahteraan
9. Keberlanjutan
10. Keselarasan

Prinsip-prinsip pengadaan tanah adalah:<sup>14</sup>

1. Penghormatan terhadap Hak-Hak Rakyat (Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2006, Pasal 36 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM)
2. Pemberian ganti kerugian yang layak, yaitu pemberian kompensasi yang sepadan bahkan lebih maju (kehidupan yang lebih baik) kepada bekas pemilik berupa: ganti

<sup>13</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. *Op Cit.* Pasal 2.

<sup>14</sup> Mulyadi. 2017. Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah. *Op cit.*

- rugi terhadap hak atas tanah; bangunan; tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dan mempunyai nilai ekonomis (Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2006, Pasal 36 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM)
3. Pelaksanaan musyawarah, yaitu proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah (Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2006, Pasal 36 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM).
  4. Kesesuaian RTRW: Bahwa pembangunan untuk kepentingan umum harus sesuai dengan zona dalam kawasan budi daya serta kawasan lindung, dan menjunjung tinggi nilai-nilai kemampuan tanah (Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2006, Pasal 39 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM).

### C. Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Peraturan perundangan beserta peraturan pelaksanaannya di Indonesia yang menjadi dasar pengadaan tanah mengalami beberapa kali perubahan, sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama daripada rakyat, hak-hak atas tanah dapat ditarik dengan memberikan ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.<sup>15</sup>

2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa, negara, serta kepentingan bersama rakyat dan kepentingan pembangunan setelah mendengar Keputusan Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang berkaitan Presiden dalam

---

<sup>15</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Op Cit.* Pasal 18.

keadaan memaksa dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang di atasnya.<sup>16</sup>

3. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di Atasnya

Peraturan Pemerintah ini merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 8 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961. Pemegang hak atas tanah diberikan kesempatan untuk membuat banding ke Pengadilan Tinggi, apabila ganti rugi yang diberikan kepada mereka dirasa kurang patut.

4. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya

Peraturan ini merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.

5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 menyatakan bahwa melepaskan hubungan hukum semula terdapat di antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.<sup>17</sup>

6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah bagi Pembebasan Tanah oleh Pihak Swasta.

7. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Keputusan Presiden ini pada satu pihak ingin memberikan berbagai kemudahan bagi para pelaksana pembangunan dalam menghadapi kesukaran pengadaan tanah untuk berbagai proyek pembangunan sedangkan pada pihak lain untuk menampung berbagai aspirasi yang berkembang sebelumnya bahwa peraturan yang mengatur pembebasan tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri

---

<sup>16</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya. Pasal 1.

<sup>17</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Pasal 1 ayat (1).

Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 kurang memberikan jaminan perlindungan hukum kepada rakyat yang tanahnya terkena pembebasan.<sup>18</sup>

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tidak memberlakukan lagi Permendagri 1975. Di dalam Keppres ini telah mengubah istilah “Pembebasan Tanah” menjadi istilah “pelepasan” atau “Penyerahan Hak Atas Tanah”.

8. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 merupakan aturan pengganti dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, peraturan ini hanya dapat digunakan bagi pengadaan tanah dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Hanya Pemerintah maupun Pemerintah Daerah yang dapat menggunakan peraturan ini dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan. Bagi subyek non pemerintah yang membutuhkan tanah secara tegas disebut dapat melakukan pengadaan tanah melalui mekanisme jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

9. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 merubah bunyi Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dengan “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.”

10. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, maka pengadaan tanah memiliki landasan kuat.

11. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

<sup>18</sup><http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/62317/Chapter%20II.pdf;jsessionid=8E898640B2CFE5718E5E37C4122F2E62?sequence=3>. Diakses pada tanggal 9 Agustus 2019. Pukul 10:24.

12. Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
13. Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum
14. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
15. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 2012 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran pendapatan dan Belanja Daerah
17. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara

#### **D. Definisi Kepentingan Umum**

Negara merupakan sebuah alat atau wewenang yang mengatur atau mengendalikan persoalan bersama atas nama masyarakat (*Roger Soltou*). Tujuan dari negara pada dasarnya adalah mensejahterakan rakyatnya, hal ini sebagaimana dalam negara modern dimana dikenal istilah "*Welfare State*" atau negara kesejahteraan. Dengan adanya prinsip negara kesejahteraan ini, pemerintah dituntut untuk memenuhi segala aspek dan persoalan yang menyangkut kehidupan warga negaranya.

Sejak zaman Hindia-Belanda telah dikenal kepentingan umum, yang antara lain dikenal dengan istilah:

1. "*algemeen belang*" (a.l. pas. 37 KUHD)
2. "*openbaar belang*" (a.l. dalam S 1906 no.348),

3. “*ten algemeene nutte*” (a.l. pas.570 KUHPerd) atau “*publiek belang*” (a.l. dalam S 1920 no.574).

Menurut **Lemaire**, istilah *kepentingan umum* disebut dengan “*Bestuurzorg*” yang berarti tugas dalam fungsi menyelenggarakan kepentingan umum.<sup>19</sup>

Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya. Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.<sup>20</sup>

Definisi kepentingan umum dikemukakan oleh **Huybers** (1982:286), *adalah kepentingan masyarakat sebagai keseluruhan yang memiliki ciri-ciri tertentu antara lain menyangkut semua sarana publik bagi berjalannya kehidupan yang beradab*<sup>21</sup>

Menurut **John Salindeho** (Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004) mengatakan bahwa sebelum Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 ditetapkan belum ada definisi kepentingan umum yang baku. Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Namun rumus terlalu umum tidak ada batasnya. Selanjutnya **John Slindeho** membuat rumusannya sendiri mengenai kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, dan hamkamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara.<sup>22</sup>

Istilah “Kepentingan Umum” memiliki beragam penafsiran berbeda. Secara sederhana kepentingan umum dapat diartikan sebagai untuk keperluan, kebutuhan atau

<sup>19</sup> Isdha Blog. Kepentingan Umum (Antara Konsep dan Praktik). <http://isdhafiauho12.blogspot.com/2016/12/kepentingan-umum-antara-konsep-dan.html>. Diunggah pada tanggal 12 Desember 2016. Diakses pada tanggal 12 Agustus 2019. Diakses pada pukul 09:15.

<sup>20</sup>Portal Hukum Indonesia. Sudut hukum. *Pengertian Kepentingan Umum*. <https://suduthukum.com/2016/07/pengertian-kepentingan-umum.html>. Diunggah pada tanggal 14 Juli 2016. Diakses pada tanggal 9 Agustus 2019. Pukul 15:06.

<sup>21</sup>Hari Sudiyo. *Kepentingan Umum (Bonum Cummune)*. <http://harisudiyo1.blogspot.com/2013/01/kepentingan-umum-bonum-commune.html>. Diunggah pada tanggal 14 Januari 2013. Diakses pada tanggal 9 Agustus 2019. Pukul 16:00.

<sup>22</sup> Isdha Blog. *Kepentingan Umum (Antara Konsep dan Praktik)*. Loc cit.

kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Namun pengertian tersebut masih terlalu umum, tidak mampu memberikan suatu batasan yang jelas.<sup>23</sup>

Pengadaan tanah bagi kepentingan umum, dalam peraturan perundang-undangan memiliki definisi yang berbeda-beda, sebagai berikut:

#### 1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975

Dalam peraturan ini tidak ada pengertian kepentingan umum secara tegas. Pada Konsideran menimbang disebutkan bahwa tanah dalam usaha-usaha pembangunan yang dilakukan oleh instansi pemerintah, dalam hal ini kepentingan umum adalah kepentingan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah.

Selain tidak ada pengertian yang tegas mengenai kepentingan umum, juga tidak ada daftar-daftar kegiatan yang dikategorikan dalam kepentingan umum tersebut, sehingga dengan pengaburan arti dari kepentingan umum dengan hanya menyebut kepentingan pembangunan, maka dari pijakan inilah salah satu kemungkinan terdapat penyimpangan kegiatan pembebasan tanah tersebut, sehingga dapat saja dimanipulasi kepentingan swasta disebut juga “sebagai kepentingan pembangunan” hanya karena ada keterlibatan pejabat pemerintah dalam melakukan pembebasan tanah.<sup>24</sup>

#### 2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri ini tidak disebutkan mengenai kriteria dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk masuk dalam kualifikasi kepentingan umum. Dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 di atas, pemerintah dan swasta dapat memaksa masyarakat untuk melepaskan hak atas tanahnya dengan mengatasnamakan pembangunan. Peraturan ini tidak hanya mengatur perolehan tanah untuk kepentingan pemerintah, tetapi juga memberikan peluang yang longgar kepada swasta untuk memperoleh tanah sebagaimana perolehan tanah untuk kepentingan pembangunan.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Hotman Sidauruk. Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas. *Tanah Untuk Kepentingan Umum*. <https://kppip.go.id/opini/tanah-untuk-kepentingan-umum/>. Diunggah pada tanggal 3 April 2018. Diakses pada tanggal 12 Agustus 2019. Pukul 09:00.

<sup>24</sup> Muwahid. 2015. Implikasi Yuridis Kekaburan Makna Kepentingan Umum Dalam Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. AL HIKMAH. Jurnal Studi Keislaman. Vol 5. No 2. Hal 192.

Lihat Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis. 2011. *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah*. Bandung: Mandar Maju. Hal 26.

<sup>25</sup> *Ibid*

Lihat Muhammad Yamin. *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah*. Hal 17.

### 3. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993

Peraturan ini adalah yang pertama memberikan pengertian kepentingan umum. Pada Pasal 1 ayat (3) menyatakan bahwa Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat.<sup>26</sup> Pasal 5 ayat (1) Keputusan Presiden ini memberikan batasan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah, dimiliki oleh pemerintah dan tidak untuk mencari keuntungan.<sup>27</sup>

### 4. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005

Pada Pasal 1 ayat (5) menyatakan bahwa Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Dalam Perpres ini tidak memberikan batasan terhadap pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah.<sup>28</sup>

### 5. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006

Pada Pasal 1 ayat (5) menyatakan bahwa Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Peraturan Presiden ini juga tidak memberikan batasan yang tegas terhadap pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah. Kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah, namun tidak ada klausul yang menyatakan “tidak untuk mencari keuntungan”.<sup>29</sup>

### 6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

Pada Pasal 1 ayat (6) menyatakan bahwa Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>30</sup>

---

<sup>26</sup> Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993. *Op Cit.* Pasal 1 ayat (3).

<sup>27</sup> *Ibid.* Pasal 5 ayat (1)

<sup>28</sup> Peraturan Presiden 36 Tahun 2005 *Op Cit.* Pasal 1 ayat (5).

<sup>29</sup> Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. *Op Cit.* Pasal 1 ayat (5).

<sup>30</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. *Op Cit.* Pasal 1 ayat (6).

Adapun matrikulasi perbandingan definisi dan batasan kriteria kepentingan umum di dalam Peraturan Perundang-undangan, sebagai berikut:

Pokok Perbandingan	Permendagri Nomor 15 Tahun 1975	Permendagri Nomor 2 Tahun 1976	Keppres Nomor 55 Tahun 1993	Perpres Nomor 36 Tahun 2005	Perpres Nomor 65 Tahun 2006	Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012
Definisi Kepentingan Umum	tidak ada pengertian kepentingan umum secara tegas	tidak ada pengertian kepentingan umum secara tegas	Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat	Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat	Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat	Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat
Pokok Perbandingan	Permendagri Nomor 15 Tahun 1975	Permendagri Nomor 2 Tahun 1976	Keppres Nomor 55 Tahun 1993	Perpres Nomor 36 Tahun 2005	Perpres Nomor 65 Tahun 2006	Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012
Kriteria Kepentingan Umum	Tidak ada batasan mengenai kriteria kepentingan umum	Tidak ada batasan mengenai kriteria kepentingan umum	Dilakukan oleh pemerintah, selanjutnya dimiliki dan dikuasai oleh pemerintah, dan tidak digunakan untuk mencari keuntungan	Tidak ada batasan mengenai kriteria kepentingan umum	Dimiliki oleh pemerintah, namun tidak ada klausul "tidak dipergunakan untuk mencari keuntungan"	Tidak ada batasan mengenai kriteria kepentingan umum

## E. Jenis Kegiatan Kepentingan Umum

Peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum mengatur mengenai bentuk dan jenis kegiatan yang masuk kategori kepentingan umum.

Pada Pasal 5 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum merinci jenis kegiatan yang masuk kategori kepentingan umum ada 14 (empat belas) bidang, yaitu:<sup>31</sup>

- a. Jalan umum, saluran pembuangan air.
- b. Waduk, bendungan, dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi.
- c. Rumah sakit umum dan pusat-pusat kesehatan masyarakat.
- d. Pelabuhan atau Bandar udara atau terminal.

<sup>31</sup> Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993. *Op Cit.* Pasal 5.

- e. Peribadatan.
- f. Pendidikan atau sekolah.
- g. Pasar umum atau pasar inpres.
- h. Fasilitas pemakaman umum.
- i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir lahar dan lain-lain bencana.
- j. Pos dan telekomunikasi.
- k. Sarana olahraga.
- l. Station penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya.
- m. Kantor pemerintah.
- n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

Selanjutnya dalam Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, bidang kegiatan yang dikategorikan sebagai kepentingan umum diperluas menjadi 21 (dua puluh satu) bidang, yaitu:

- a. Jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/ air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi.
- b. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya.
- c. Rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat.
- d. Pelabuhan, Bandar udara, stasiun kereta api dan terminal.
- e. Peribadatan.
- f. Pendidikan atau sekolah.
- g. Pasar umum
- h. Fasilitas pemakaman umum.
- i. Fasilitas keselamatan umum.
- j. Pos dan telekomunikasi.
- k. Sarana olahraga.
- l. Stasiun penyiaran radio, televisi, dan sarana pendukungnya.
- m. Kantor pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan/atau Lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa.

- n. Fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya.
- o. Lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan.
- p. Rumah susun sederhana.
- q. Tempat pembuangan sampah.
- r. Cagar alam dan budaya.
- s. Pertamanan.
- t. Panti sosial.
- u. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, bidang-bidang kegiatan yang merupakan kategori kepentingan umum mengalami perubahan menjadi 7 (tujuh) bidang. Pada Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 menyatakan bahwa pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, meliputi:<sup>32</sup>

- a. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- d. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- e. tempat pembuangan sampah;
- f. cagar alam dan cagar budaya;
- g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Pada tanggal 12 Januari 2012 diundangkan peraturan terbaru mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk

---

<sup>32</sup> Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 . *Op Cit.* Pasal 5.

Kepentingan Umum. Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur bahwa Tanah untuk kepentingan umum digunakan untuk pembangunan, meliputi:<sup>33</sup>

- 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;
- 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;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/ atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

#### **F. Konsep Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum**

Dalam kaitannya dengan pengertian kepentingan umum pada Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam undang-undang tersebut tidak memberikan batasan kriteria kepentingan umum yang jelas. Pemberian batasan kriteria kepentingan umum terdapat dalam Pasal 5 ayat (1) Keppres Nomor 55 Tahun

---

<sup>33</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. *Op Cit.* Pasal 10.

1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa “pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan.....”.

Dengan demikian konsep kepentingan umum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 memiliki makna yang luas, yakni dengan tidak memberikan batasan kriteria kepentingan umum apakah pengadaan tanah bagi pembangunan murni untuk kepentingan umum, dimiliki dan dikuasai oleh pemerintah tidak digunakan untuk mencari keuntungan (*non profit oriented*) atau pengadaan tanah bagi pembangunan untuk mencari keuntungan dilakukan oleh pihak swasta (*profit oriented*).

Dalam menafsirkan pengertian kepentingan di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 perlu memperhatikan konsep definisi kepentingan umum. Dalam hal ini Maria SW. Sumardjono mengusulkan agar konsep kepentingan umum tidak diselewengkan dalam praktiknya, selain harus memenuhi peruntukannya juga harus dapat dirasakan kemanfaatannya oleh masyarakat (*socially profitable* atau *for public use* atau *actual used by the public*).<sup>34</sup>

Kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya.<sup>35</sup>

Selain itu diharapkan agar pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum agar kemanfaatannya dirasakan oleh seluruh rakyat, harus ada batasan kriteria, antara lain:

1. Kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah, dimiliki oleh pemerintah, dan tidak dilakukan untuk mencari keuntungan (*non profit oriented*).<sup>36</sup>
2. Kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan pembangunan hanya dapat dilakukan oleh pemerintah, selanjutnya kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah, kalimat ini memberikan batasan bahwa kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum tidak

<sup>34</sup> Soemardjono, Maria SW. 1991. Kriteria Penentuan Kepentingan Umum dan anti Rugi dalam kaitannya dengan Penggunaan Tanah. Artikel dalam Bhumibhakti Adhiguna Nomor 2 Tahun I. Hal 13.

<sup>35</sup> Sitorus, Olloan dan Dayat Limbong. 2004. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Yogyakarta: Penerbit Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. Hal 6.

<sup>36</sup> Sutedi, Adrian. 2008. Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan tanah untuk Pembangunan. Jakarta: Sinar Grafika. Hal 57

dapat dimiliki oleh perorangan maupun swasta. Di samping itu pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak bertujuan untuk mencari keuntungan.<sup>37</sup>

3. Dalam memaknai pembangunan kepentingan umum yang unsur-unsur kepentingan umumnya telah jelas disebut dalam Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tetap harus memperhatikan unsur kepentingan umum di dalam Pasal 5 ayat (1) Keppres Nomor 55 Tahun 1993.

Selain itu memperhatikan 10 (sepuluh) asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 serta prinsip-prinsip pengadaan tanah sebagaimana dijelaskan pada tulisan hukum ini Huruf B. Prinsip Prinsip Pengadaan Tanah.

Dengan tetap memperhatikan hal-hal tersebut di atas diharapkan perdebatan dalam memahami konsep kepentingan umum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan dapat berkurang.

#### IV. PENUTUP

Peraturan perundangan beserta peraturan pelaksanaannya di Indonesia yang menjadi dasar pengadaan tanah mengalami beberapa kali perubahan, sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya
3. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di Atasnya
4. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah bagi Pembebasan Tanah oleh Pihak Swasta.
7. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

---

<sup>37</sup> Sutedi, Adrian. Ibid. Hal 58

8. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum  
Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 merupakan aturan pengganti dari Keppres Nomor 55 Tahun 1993.
9. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
10. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
11. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
12. Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
13. Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum
14. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
15. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 2012 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran pendapatan dan Belanja Daerah.
17. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

Prinsip pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum agar kemanafaatannya dirasakan oleh seluruh rakyat harus memenuhi sebagaimana ketentuan terbaru yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Selain itu kepentingan umum harus ada batasan kriteria, antara lain:

1. Kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah, dimiliki oleh pemerintah, dan tidak dilakukan untuk mencari keuntungan (*non profit oriented*).
2. Kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan pembangunan hanya dapat dilakukan oleh pemerintah, selanjutnya kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah, kalimat ini memberikan batasan bahwa kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum tidak dapat dimiliki oleh perorangan maupun swasta. Di samping itu pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak bertujuan untuk mencari keuntungan.
3. Dalam memaknai pembangunan kepentingan umum yang unsur-unsur kepentingan umumnya telah jelas disebut dalam Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tetap harus memperhatikan unsur kepentingan umum di dalam Pasal 5 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dengan memperhatikan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang memuat mengenai 10 (sepuluh) asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum serta prinsip-prinsip pengadaan tanah.

## Daftar Pustaka

### Peraturan Perundang-undangan

- Pemerintah Republik Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- Pemerintah Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Pemerintah Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya*
- Pemerintah Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di Atasnya*.
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*.
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan tanah Bagi Pelaksanan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*.
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum*
- Pemerintah Republik Indonesia. *Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*.
- Pemerintah Republik Indonesia. *Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya*.

- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah*
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah bagi Pembebasan Tanah oleh Pihak Swasta.*
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 2012 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran pendapatan dan Belanja Daerah.*
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.*
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah*
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.*
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd).*2001. Cetakan ketigapuluhsatu (edisi revisi).Jakarta: Pradnya Paramita.
- Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD).*2015.Tim Visi Yustisia. Jakarta: Visimedia.

**Buku:**

- Ginting, Darwin. 2013. "Kapita Selekta Hukum Agraria". Jakarta:Fokusindo Mandiri
- Sitorus, Olloan dan Dayat Limbong. 2004. *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.* Yogyakarta: Penerbit Mitra Kebijakan Tanah Indonesia
- Sutedi, Adrian. 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan tanah untuk Pembangunan.* Jakarta: Sinar Grafika.
- Yamin, Muhammad dan Abdul Rahim Lubis. 2011. *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah.* Bandung: Mandar Maju.

**Jurnal:**

Mulyadi. 2017. *Asas dan Prinsip Pengadaan Tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. *Varia Hukum*. Edisi Nomor XXXVIII Tahun XXIX September 2017.

Muwahid. 2015. *Implikasi Yuridis Kekaburan Makna Kepentingan Umum Dalam Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. AL HIKMAH. Jurnal Studi Keislaman. Vol 5. No 2. Bulan September.

Muwahid. 2016. *Prinsip Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. AL HIKMAH. Jurnal Studi Keislaman. Vol 6. No 1. Bulan Maret.

**Artikel:**

Soemardjono, Maria SW. 1991. *Kriteria Penentuan Kepentingan Umum dengan Ganti Rugi dalam Kaitannya dengan Penggunaan Tanah*. Artikel dalam *Bhumibhakti Adhiguna* Nomor 2 Tahun I.

**Internet:**

[https://www.bphn.go.id/data/documents/lap.akhir\\_mbak\\_yul.pdf](https://www.bphn.go.id/data/documents/lap.akhir_mbak_yul.pdf). Diakses pada tanggal 7 Agustus 2019

Damang Avveroes Al-Khawarizmi. *Prinsip-Prinsip Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum*. <http://www.negarahukum.com/hukum/prinsip-prinsip-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum.html>. Diunggah tanggal 24 Desember 2011. Diakses pada tanggal 8 Agustus 2019.

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/62317/Chapter%20II.pdf;jsessionid=8E898640B2CFE5718E5E37C4122F2E62?sequence=3>. *Bab II. Sejarah Pengadaan Tanah di Indonesia*. Diakses pada tanggal 9 Agustus 2019.

Isdha Blog. *Kepentingan Umum (Antara Konsep dan Praktik)*. <http://isdhafiauho12.blogspot.com/2016/12/kepentingan-umum-antara-konsep-dan.html>. Diunggah pada tanggal 12 Desember 2016. Diakses pada tanggal 12 Agustus 2019.

Portal Hukum Indonesia. *Sudut hukum. Pengertian Kepentingan Umum*. <https://suduthukum.com/2016/07/pengertian-kepentingan-umum.html>. Diunggah pada tanggal 14 Juli 2016. Diakses pada tanggal 9 Agustus 2019.

Hari Sudyono. *Kepentingan Umum (Bonum Cummune)*. <http://harisudyono1.blogspot.com/2013/01/kepentingan-umum-bonum->

commune.html. Diunggah pada tanggal 14 Januari 2013. Diakses pada tanggal 9 Agustus 2019.

Hotman Sidauruk. Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas. Tanah Untuk Kepentingan Umum. <https://kppip.go.id/opini/tanah-untuk-kepentingan-umum/>. Diunggah pada tanggal 3 April 2018. Diakses pada tanggal 12 Agustus 2019.

Penulis :

**Pelaksana BPK JDIIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Tengah**

*Disclaimer :*

Seluruh informasi yang disediakan dalam Tulisan Hukum adalah bersifat umum disediakan untuk tujuan pemberian informasi hukum semata dan bukan merupakan pendapat instansi.