

**PERBANDINGAN ANTARA KEPUTUSAN
PRESIDEN NOMOR 55 TAHUN 1993 DENGAN
PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005
SERTA PERATURAN PRESIDEN NOMOR 65
TAHUN 2006 PADA PENGADAAN TANAH YANG
DILAKUKAN OLEH PEMERINTAH KOTA BINJAI
PADA TAHUN 2005**

Oleh:

Diko Ammar¹

Abstract

Public interest cannot be said specifically. The public interest as a concept must go hand in hand with the realization of the state. The state is formed in the public interest, and law is the main means to realize the interest. The law is solely not only to ensure the public interest but also to protect the personal one so that justice can be carried out. Once, it shows how important the public interest is in the life of the state, and in practice it is contradictory to the personal interest. That is why it should be clearly defined. In the Presidential Regulation number 65 of 2006, the criteria are re-loaded, but in contrast to Presidential Decree No. 55 of 1993 the criteria are development for the public interest carried out by the Government or Regional Government which is subsequently owned or will be owned by the Government or the Regional Government, "and includes 7 (seven) activities. Different from Presidential Decree number 55 of 1993, in the criteria for limiting activities for the public interest in Presidential Regulation number 65 of 2006 it is added the word "will" be owned and not given the limit "not used for profit seeking". The method used in this study is to use normative legal research methods.

Keywords: Comparison, Presidential Regulation Number 55 and Number 65 of 2016, Land Acquisition

Abstrak

Dalam kepentingan umum belum dapat dikatakan spesifik, kepentingan umum sebagai konsep harus berjalan berdampingan dengan terwujudnya negara. Negara dibentuk demi kepentingan umum dan hukum merupakan sarana utama untuk mewujudkan kepentingan umum tersebut. Hukum tidak mempunyai pilihan lain kecuali disamping menjamin kepentingan umum juga melindungi kepentingan perorangan agar keadilan dapat terlaksana. Begitu pentingnya arti kepentingan umum dalam kehidupan bernegara dan dalam praktiknya berbenturan dengan kepentingan individu maka perlu didefinisikan dengan jelas. Di dalam Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006 batasan kriteria dimuat kembali, namun berbeda dengan Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 kriterianya adalah pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah daerah yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah daerah, " dan meliputi 7 (tujuh) kegiatan. Berbeda dengan Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 kriteria pembatasan kegiatan untuk kepentingan umum dalam Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006 ditambahkan kata "akan" dimiliki dan tidak diberi batasan "tidak digunakan untuk mencari keuntungan". Adapun metode dipergunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif.

Kata Kunci: Perbandingan, PP No.55 Tahun 1993 dan PP No. 65 Tahun 2016, Pengadaan Tanah,

A. Latar Belakang

Sebelum diterbitkannya keppres nomor 55 Tahun 1993 masalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 15 Tahun 1975 tentang ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah.
2. Peraturan menteri dalam negeri nomor 15 Tahun 1975 tentang ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah untuk

¹ Dosen tetap FH-UMN Medan

kepentingan Pemerintah bagi pembebasan tanah oleh pihak swasta.

3. Peraturan menteri dalam negeri nomor 2 Tahun 1985 tentang tata cara pengadaan tanah untuk keperluan proyek pembangunan untuk wilayah Kecamatan.

Dengan diterbitkannya Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 maka ketiga Peraturan tersebut diatas dinyatakan tidak berlaku.

B. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi permasalahan dalam pembahasan ini adalah “Bagaimana Perbandingan Kepentingan umum antara Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 serta Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006 ” ?

C. Tujuan Pembahasan

Untuk Mengetahui Perbandingan Kepentingan umum antara Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 serta Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006.

D. Pembahasan

Pengertian pengadaan tanah dalam Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 yaitu setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.

Menurut pendapat Prof. Arie. S. Hutagalung, SH. Mli bahwa :

“ Lingkup Pengadaan tanah tidak cukup hanya berhenti sampai pada proses pemberian ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah tersebut. Dengan berpedoman kepada Kepres no 55 Tahun 1993 pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum harus memperhatikan kepentingan warga masyarakat yang terkena pembebasan tanah. Untuk itu lingkup kegiatan pengadaan tanah harus

meliputi pula pihak-pihak yang terkena dampak akibat pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut tetap terpelihara kesejahteraan hidupnya dan bahkan lebih baik dari kehidupan semula sebelum terkena proyek pembangunan.”²

Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 menegaskan bahwa ketentuan tentang pengadaan tanah yang diatur dalam Keputusan Presiden ini semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Dengan demikian, maka ketentuan ini hanya bisa diterapkan kalau ada tuntutan kepentingan umum menghendaki diadakannya suatu proyek atau kegiatan tertentu dari pembangunan yang menghendaki pengadaan tanah.

Dalam pasal 1 angka 2 Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 pengadaan tanah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yaitu kegiatan yang melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

Pada tanggal 3 Mei 2005 Pemerintah menerbitkan Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, terbitnya Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 karena Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 dipandang tidak sesuai lagi sebagai landasan hukum pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum tidak jelas apakah alasan terkait aspek filosofis, yuridis, sosiologis atau karena pertimbangan

² Arie Sukanti Hutagalung, *Serba Aneka masalah tanah dalam kegiatan ekonomi (suatu kumpulan karangan)* Depok; Badan penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002) hal.

yang bersifat pragmatis yang lazim disebut “terobosan”.³

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 diciptakan dengan pertimbangan :

1. Terjadinya peningkatan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, pengadaan tanahnya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.
2. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah ditetapkan dengan Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 sudah tidak sesuai dengan landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengertian pengadaan tanah dalam Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau yang menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.⁴

Pada Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993, metode pengadaan tanah berupa pencabutan hak atas tanah tidak mencerminkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah dan asas-asas pengadaan tanah, karena pencabutan hak yang dilakukan dengan undang-undang nomor 20 Tahun 1961 tersebut harus dalam keadaan yang memaksa, tetapi pada Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005, pencabutan hak dapat dilakukan dengan

alasan pembangunan untuk kepentingan umum, Pemerintah melalui panitia pengadaan tanah dapat serta merta mencabut hak atas seseorang yang tidak mau pindah dari tanah yang ia tempati. Pencabutan hak atas tanah adalah mekanisme yang dianut oleh Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 apabila kata sepakat tak kunjung tercapai. Padahal perolehan tanah harus tetap mengedepankan asas hukum dan musyawarah.

Maka untuk meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, maka Pemerintah mengubah dan menambah beberapa pasal pada Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 dengan menerbitkan Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006 tentang perubahan atas Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan pada tanggal 5 juni 2006.

Pengertian pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006 tersebut ialah 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. Pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006 dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.⁵

³ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Penerbit buku Kompas, 2005) hal 102.

⁴ Indonesia, Peraturan Presiden nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum, pasal 1 angka 3.

⁵ Indonesia, peraturan Presiden tentang perubahan atas peraturan Presiden nomor 65 tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, pasal 1 angka 3

Pada pasal 2 ayat 2 dari Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006 disebutkan bahwa : Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau dengan cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Menurut Syafruddin Kalo, pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus memuat azas-azas :

1. Azas kesepakatan/konsensus.

Seluruh kegiatan pencabutan hak dan segala aspek hukumnya, seperti pemberian ganti rugi, pemukiman kembali dan pemulihan kembali kondisi sosial ekonomi, hukum harus dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah. Kesepakatan ini dilakukan atas dasar persetujuan kehendak kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan kesilapan dan penipuan serta dilakukan dengan itikad baik, Apabila dalam kesepakatan itu dilaksanakan adanya unsur kesilapan, paksaan dan penipuan, maka kesepakatan dapat dibatalkan.

2. Azas Kemanfaatan

Pencabutan atau pembebasan tanah pada prinsipnya harus dapat memberi manfaat bagi yang membutuhkan tanah dan pihak masyarakat yang tanahnya dicabut atau dibebaskan. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat terwujud sehingga pembangunan dapat dilaksanakan sesuai dengan rencana peruntukan berbagai fasilitas kepentingan umum.

3. Azas Kepastian

Pelaksanaan Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilakukan dengan

cara-cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan sehingga masyarakat dan semua pihak yang terkait dapat dengan pasti mengetahui hak-hak dan kewajiban masing-masing, agar peraturan itu dapat bermakna sosial dalam arti dapat benar-benar terwujud sebagai perilaku yang riil.

4. Azas Keadilan

Penempatan azas keadilan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah dalam arti diletakkan sebagai dasar penentuan bentuk dan besarnya ganti rugi yang harus diberikan kepada pemilik tanah dan orang-orang yang terkait dengan tanah yang dicabut atau dibebaskan haknya untuk kepentingan umum. Disisi lain prinsip keadilan juga harus meliputi pihak yang membutuhkan tanah agar dapat memperoleh tanah sesuai dengan rencana peruntukannya dan memperoleh perlindungan hukum.

5. Azas Musyawarah

Azas ini harus mencerminkan adanya persetujuan antara pemilik lahan dan orang yang membutuhkan tanah yang telah dinyatakan secara tegas oleh yang bersangkutan, kemudian harus diikuti dengan akte pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi yang disetujui oleh kedua belah pihak.

6. Azas keterbukaan

Dalam proses pencabutan atau pembebasan tanah, warga masyarakat yang terkena dampak berhak mengetahui informasi berkenaan dengan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan perolehan tanah dan pemukiman kembali. Penyebaran infoemasi dapat dilakukan melalui

penyuluhan hukum dan media yang dapat dijangkau oleh masyarakat luas.

7. Azas keikutsertaan.

Azas ini dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang tanahnya dicabut atau dibebaskan harus diletakkan secara sejajar dalam seluruh proses pengambil alihan tanah.

8. Azas minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan ekonomi
Pencabutan atau pembebasan tanah dilakukan dengan upaya untuk meminimalkan dampak negatif atau dampak penting yang mungkin timbul dari kegiatan pembangunan disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak, sehingga kesejahteraan sosial ekonomi menjadi lebih baik atau minimal setara dengan keadaan sebelum pencabutan atau pembebasan.⁶

Perbandingan Kepentingan umum antara Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 serta Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006.

a. Kepentingan umum menurut Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993.

Definisi dari kepentingan umum belum dapat dikatakan spesifik, kepentingan umum sebagai konsep harus berjalan berdampingan dengan terwujudnya negara. Negara dibentuk demi kepentingan umum dan hukum merupakan sarana utama untuk mewujudkan kepentingan umum tersebut. Hukum tidak mempunyai pilihan lain kecuali disamping menjamin kepentingan umum juga melindungi kepentingan perorangan agar keadilan dapat terlaksana. Begitu

pentingnya arti kepentingan umum dalam kehidupan bernegara dan dalam praktiknya berbenturan dengan kepentingan individu maka perlu didefinisikan dengan jelas.⁷

Menurut Maria S.W. Sumardjono kepentingan umum sebagai konsep tidak sulit dipahami tapi tidak mudah didefinisikan, kepentingan umum menurut Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 didefinisikan sebagai kepentingan seluruh lapisan masyarakat, sedangkan mengenai kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dibatasi pada kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh Pemerintah, serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan. Dengan demikian interpretasi kegiatan yang termasuk dalam kategori kepentingan umum dibatasi pada terpenuhinya ketiga unsur tersebut.⁸

Pengertian kepentingan umum yang lebih spesifik dan jelas terdapat pada undang-undang nomor 20 Tahun 1961 dan instruksi Presiden nomor 9 Tahun 1973 tentang pedoman pelaksanaan Pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, yaitu suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan yang bersifat kepentingan umum apabila kegiatan tersebut menyangkut ;

- Kepentingan bangsa dan negara.
- Kepentingan masyarakat luas;
- Kepentingan rakyat banyak;
- Kepentingan pembangunan.⁹

⁷ Sunarno, *Tinjauan kritis terhadap kepentingan umum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum*
<http://www.umy.ac.id/hukum/download/nanrno.htm>. tanggal 05 Oktober 2011. pukul 20.00 WIB.

⁸ Maria SW. Sumardjono, opcit hal. 73.

⁹ Indonesia, Instruksi presiden tentang pedoman-pedoman pelaksanaan pencabutan hak-hak

⁶ Syafruddin Kalo, OpCit, hal 153-158.

Tanah yang dihaki seseorang bukan hanya mempunyai fungsi bagi pemilik hak saja, tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya maka dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan bukan hanya kepentingan yang berhak sendiri saja yang dipakai sebagai pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat. Harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan yang mempunyai dan kepentingan masyarakat.¹⁰

Pembatasan bidang-bidang yang termasuk dalam kepentingan umum disebutkan dalam pasal 5 ayat 1 dari Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 menyebutkan bahwa kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki Pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, meliputi sebagai berikut :

- a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
- b. Waduk bendungan dan bangunan perairan lainnya termasuk saluran irigasi ;
- c. Rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat.
- d. Pelabuhan atau bandar udara atau terminal.
- e. Peribadatan;
- f. Pendidikan atau sekolahan;
- g. Pasar umum atau pasar inpres;
- h. Fasilitas pemakaman umum;
- i. Fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahr dan bendacana lainnya;
- j. Pos dan telekomunikasi;

atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, Inpres nomor 9 tahun 1973, pasal 1.

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Jakarta; Djambatan hal 286.

- k. Sarana olah raga;
- l. Stasiun penyiaran radio, televisi serta sarana pendukungnya;
- m. Kantor Pemerintah;
- n. Fasilitas angkatan bersenjata republik Indonesia.

b. Kepentingan umum menurut Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006

Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 menyebutkan bahwa kepentingan umum sebagai kepentingan sebagian besar masyarakat. Selanjutnya dalam pasal 5 disebutkan bahwa pembangunan untuk kepentingan yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah daerah meliputi 21 bidang kegiatan. Dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tidak dimuat batasan untuk kriteria kepentingan umum sebagaimana dimuat dalam kepres nomor 55 Tahun 1993.

Di dalam Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006 batasan kriteria dimuat kembali, namun berbeda dengan Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 kriterianya adalah pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah daerah yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah daerah, “ dan meliputi 7 (tujuh) kegiatan. Berbeda dengan Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 kriteria pembatasan kegiatan untuk kepentingan umum dalam Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006 ditambahkan kata “akan” dimiliki dan tidak diberi batasan “tidak digunakan untuk mencari keuntungan”.¹¹

¹¹ Maria S.W. Sumardjono “ *Tanah dalam Perspektif Hak, Ekonomi, sosial dan Budaya*”

Menurut pandangan Maria S.W. Sumardjono, kepentingan umum dalam Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 sudah berbeda jauh dengan sebelumnya. Perluasan objek dalam Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 boleh dikatakan tidak lagi murni untuk kepentingan pembangunan. Karena beberapa objek pada Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 pada kenyataannya sudah tidak lagi sepenuhnya dikelola oleh Pemerintah, melainkan terdapat campur tangan swasta dan ditujukan untuk mencari keuntungan.¹²

Untuk dapat mengedepankan prinsip penghormatan hak atas tanah, kepentingan umum dan bidang-bidang yang termasuk kepentingan umum dalam Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 disempurnakan dengan peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006 yang membatasi kepentingan umum untuk sebahagian besar lapisan masyarakat dengan kriteria yaitu kegiatan pembangunannya dilakukan dan selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah daerah.

Menurut pasal 5 Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah daerah meliputi ;

- a. Jalan umum, jalan tol, rel kereta api (diatas tanah, diruang atas tanah ataupun diruang bawah tanah) saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi ;
- b. Waduk, bendungan dan bangunan perairan lainnya;
- c. Rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat;
- d. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
- e. Peribadatan;

Penerbit buku Kompas, Jakarta, Januari 2008, hal 286.

¹² Ibid, hal. 103.

- 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 dibawah naungan perserikatan bangsa-bangsa ;
- n. Fasilitas Tentara nasional dan Kepolisian 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 cagar budaya;
- s. Pertamanan;
- t. Panti sosial;
- u. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.¹³

Sedangkan menurut pasal 5 Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006, pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah daerah yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah daerah meliputi :

- a. Jalan umum, jalan tol, rel kereta api (diatas tanah, diruang atas tanah ataupun diruang bawah tanah) saluran air minum/bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan perairan lainnya;
- c. Pelabuhan, bandar udara, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana;
- 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.¹⁴

¹³ Indonesia, Peraturan Presiden nomor 36 tahun 2005, tentang Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

¹⁴ Indonesia, Peraturan Presiden nomor 36 tahun 2005, tentang Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

E. Pengaturan Pelaksanaan Pengadaan Tanah menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 serta Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006.

Menurut pasal 2 ayat (2) Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak. Sedangkan menurut pasal 2 ayat 2 dari Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993, Pelepasan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.

Untuk mengatur lebih lanjut pelaksanaan pengadaan tanah menurut keppres nomor 55 Tahun 1993 pada tanggal 14 Juni 1994 Pemerintah mengeluarkan Peraturan menteri negara agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 Tahun 1994 tentang ketentuan pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum.

Peraturan ini mengatur rinci pembentukan panitia pengadaan tanah di tingkat kabupaten/kota dan propinsi, tata cara pengadaan tanah (meliputi penetapan lokasi, tata kerja panitia, pelaksanaan musyawarah dan penetapan bentuk serta besarnya ganti rugi, keberatan terhadap putusan panitia pelaksanaan pemberian ganti rugi, pelepasan, penyerahan dan permohonan hak atas tanah) tata cara usul pencabutan hak, pengadaan tanah skala kecil dan biaya pengadaan tanah.

Prosedur pengadaan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah kota Binjai pada

Tahun 2005 sebagaimana diatur dalam Peraturan menteri Agraria, Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 Tahun 1994 dimulai dari penetapan lokasi yang merupakan bagian pertama, terdiri dari pasal 6 dan pasal 7, pada tahap ini instansi Pemerintah yang membutuhkan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum kepada walikota melalui kepala kantor Pertanahan kota Binjai.

Tahapan selanjutnya pada bahagian kedua, terdiri dari 6 pasal, dimulai dari pasal 8 hingga pasal 13 yang merupakan tata kerja panitia, pada tahap ini Panitia bersama-sama dengan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah memberikan penyuluhan kepada masyarakat yang terkena lokasi pembangunan mengenai maksud dan tujuan pembangunan agar masyarakat memahami dan menerima pembangunan yang berangkutan.

Pada bahagian ketiga, pelaksanaan musyawarah dan penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian terdiri dari 7 pasal, yang dimulai dari pasal 14 hingga pasal 21 dari Peraturan menteri agraria tersebut diatas. Musyawarah dilaksanakan secara langsung antara instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah. Dalam menyelesaikan pemakaian tanah, panitia dapat menetapkan besarnya pemberian uang santunan menurut pedoman yang ditetapkan oleh walikota.

Selanjutnya pada bahagian keempat, keberatan terhadap Keputusan panitia terdiri dari 6 pasal yakni pasal 22 hingga pasal 27, pemegang hak atas tanah dapat mengajukan keberatan kepada Walikota ataupun gubernur terhadap Keputusan panitia disertai dengan alasan keberatannya.

Pelaksanaan pemberian ganti kerugian yang merupakan bagian kelima terdiri dari 1 pasal yakni pasal 28, pemberian ganti kerugian berupa uang dibayarkan secara langsung kepada yang berhak, lokasi penyerahan uang ditentukan oleh panitia, dengan disaksikan sekurang-kurangnya 3 orang anggota panitia.

Menurut Iswan, Penyerahan uang ganti rugi pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada tahun 2005 dilakukan di Kantor Instansi yang membutuhkan tanah, yakni dinas Peternakan dan Perikanan oleh Panitia pengadaan tanah.¹⁵

Terakhir bahagian keenam tentang pelepasan, penyerahan dan permohonan hak atas tanah terdiri dari 8 pasal yang dimulai dari pasal 30 hingga pasal 37 yakni berisikan tentang bersamaan dengan pemberian ganti kerugian dibuat surat pernyataan pelepasan hak atau penyerahan tanah yang ditandatangani oleh pemegang hak atas tanah dan kepala kantor pertanahan kota, serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang anggota panitia.

Sedangkan tata cara pengadaan tanah yang diatur dalam Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 meliputi 3 cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, pencabutan hak atas tanah, jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sekarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Adapun tahapan pengadaan tanah oleh Pemerintah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dimulai dari proses jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh para pihak. Bila cara tersebut tidak berhasil maka ditempuh cara berikutnya yaitu pelepasan

atau penyerahan hak atas tanah disertai pemberian ganti kerugian. Apabila kedua cara diatas belum berhasil juga, maka dilakukan pencabutan hak atas tanah disertai pemberian ganti rugi.

Konsep dasar pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 adalah melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan melalui musyawarah berdasarkan kesepakatan pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah. Pengadaan tanah melalui cara tersebut harus didasarkan pada rencana tata ruang wilayah yang sudah ada sebelumnya jika Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang baru belum ditetapkan. Pasal 9 ayat 1 Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 menyebutkan bahwa musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah dengan panitia pengadaan tanah dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

Pasal 10 ayat (2) Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 menyebutkan apabila musyawarah tidak mencapai kata sepakat mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, panitia menyerahkan persoalan tersebut kepada bupati/walikota atau gubernur untuk memutus besarnya ganti rugi dengan mempertimbangkan permintaan dari pada pemegang hak atas tanah.

Bagi tanah yang sangat dibutuhkan oleh Instansi Pemerintah dan tidak dapat dipindahkan kelokasi lain, uang ganti rugi yang telah ditetapkan oleh Gubernur ataupun Walikota/Bupati uang tersebut dapat dititipkan pada pengadilan Negeri Setempat.

Menurut pasal 18 Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 menyebutkan apabila upaya pelepasan atau penyerahan hak atas tanah tidak juga memperoleh kesepakatan

¹⁵ Wawancara langsung dengan Iswan, penanggung Jawab kegiatan belanja langsung bagian Tata Pemerintahan Sekretariat Daerah Kota Binjai pada waktu itu dan perwakilan dari pemerintah kota Binjai.

mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi maka dapat dilakukan pencabutan hak atas tanah. Pencabutan hak atas tanah diajukan oleh Bupati/Walikota/Gubernur/Menteri dalam Negeri sesuai kewenangannya kepada Presiden melalui Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada Menteri dan Instansi yang memerlukan tanah dan menteri Hukum dan Ham.¹⁶

Pencabutan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan Undang-undang nomor 20 Tahun 1961 sebagaimana dituangkan dalam pasal 40 dari Peraturan menteri agraria kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 1 Tahun 1994 : “ Dalam keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang terkait dengan tanah yang bersangkutan dengan segera, Gubernur dapat menyampaikan usul kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui menteri dalam negeri untuk dilakukan acara pencabutan hak secara khusus sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Undang-undang nomor 20 Tahun 1961.”

Atas permohonan tersebut Presiden dapat menyetujui atau menolak. Apabila permohonan pencabutan hak atas tanah tidak disetujui oleh Presiden maka tanah harus dikembalikan dalam keadaan semula kepada pemegang hak atas tanah. Jika permohonan pencabutan hak atas tanah disetujui maka Presiden menerbitkan surat Keputusan pencabutan hak atas tanah disertai pemberian ganti rugi.

Pasal 20 Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 menyebutkan bahwa pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari

1 (satu) hektar dapat dilakukan secara langsung oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati para pihak. Hal ini berarti untuk tanah yang tidak lebih dari 1 (satu) hektar dilakukan secara langsung melalui jual beli atau tukar menukar ataupun ganti rugi hak atas tanah, namun dapat juga dengan meminta bantuan panitia Pengadaan tanah melalui cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.¹⁷

Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum menurut peaturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006 sudah diterbitkan pengaturan petunjuk pelaksanaannya yaitu pada tanggal 21 Mei 2007 ditetapkan Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 2007 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006 tentang perubahan atas Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Bahwa berdasarkan Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 2007 untuk dapat memperoleh tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, instansi Pemerintah yang memerlukan tanah harus mengajukan proposal rencana pembangunan minimal 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan pembangunan, dengan menguraikan :

¹⁶ Indonesia, Peraturan Presiden nomor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

¹⁷ H. Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, cetakan I* (Malang : Pusat studi dan Desentralisasi dan perancangan Hukum, Bayumedia Publishing, 2007) hal 120.

- a. Maksud dan tujuan pembangunan.
- b. Letak dan lokasi pembangunan
- c. Luas tanah yang diperlukan.
- d. Sumber pendanaan dan
- e. Analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan termasuk dampak pembangunan berikut upaya pencegahan dan pengendaliannya.¹⁸

Kesimpulan

Pada tahapan perencanaan dan pelaksanaan serta penyelesaian terdapat 3 Peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 serta Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006, sedangkan ketentuan yang berlaku didasarkan pada Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005, berlaku azas hukum umum yakni Peraturan yang baru mengalahkan peraturan yang lama (*Lex posteriori derogat legi priori*) tanpa mengenyampingkan ketentuan-ketentuan pada peraturan yang lama yakni Peraturan menteri agraria, kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 1 tahun 1994 tentang ketentuan pelaksanaan keputusan presiden republik Indonesia nomor 55 tahun 1993.

Daftar Bacaan

- H. Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, cetakan 1 (Malang : Pusat studi dan Desentralisasi dan perancangan Hukum, Bayumedia Publishing, 2007
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan hak, pembebasan dan pengadaan tanah*, opcit, hal. 68.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan hak, pembebasan dan pengadaan tanah*, opcit, hal. 70.
- MHD. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran tanah*, Opcit, hal 142.
- MHD. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran tanah*, ibid, hal 140.

¹⁸ Badan Pertanahan Nasional, Keputusan Kepala Badan Pertanahan nasional tentang ketentuan pelaksanaan peraturan Preiden nomor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah diubah dengan 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 kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 2007 pasal 2 ayat (1).