

## Aspek hukum pengadaan tanah bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum : studi kasus sengketa tanah di Kelurahan Bintaro Jakarta Selatan

Manurung, Tanti Adriani, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20442953&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Penguasaan tanah untuk kepentingan pembangunan sarana-sarana kepentingan umum, baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun swasta, dalam prakteknya seringkali menimbulkan berbagai permasalahan. Masalah dalam sengketa tanah yang menonjol dan perlu mendapat perhatian adalah masalah penafsiran definisi kepentingan umum, ganti kerugian yang tidak layak dan proses pengadaan tanah yang tidak demokratis.

Penyebab timbulnya berbagai permasalahan tersebut bersumber pada dua hal pokok, yaitu (1) bersumber pada aparaturnya sebagai akibat tidak dimilikinya pemahaman yang mendalam tentang konsep keseimbangan dan keserasian antara kepentingan umum dengan kepentingan individu dan (2) bersumber pada kelemahan peraturan pengadaan tanah itu sendiri, misalnya tidak didapati adanya suatu kriteria yang tegas mengenai definisi kepentingan umum sehingga membuka peluang untuk disalahtafsirkan, lemahnya posisi rakyat pemegang hak atas tanah dalam proses musyawarah, pengertian harga umum setempat yang digunakan sebagai dasar dalam mengadakan penaksiran/penetapan besarnya ganti rugi, susunan keanggotaan Panitia Pembebasan Tanah dan prosedur penanganan apabila pemegang hak atas tanah menolak keputusan Panitia Pembebasan Tanah atas keputusannya mengenai besarnya ganti rugi.

Dikeluarkannya Keputusan Presiden (Keppres) RI No. 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dimaksudkan untuk memberikan landasan hukum bagi pemerintah dalam menghadapi kesulitan pengadaan tanah untuk berbagai proyek pembangunan dan untuk memberikan jaminan perlindungan hukum kepada rakyat yang selama ini kurang diperhatikan oleh peraturan pengadaan tanah sebelumnya. Walaupun secara umum materi Keppres ini telah cukup memuat berbagai pembaharuan untuk mengatasi berbagai permasalahan yang timbul dalam praktek pengadaan tanah, namun dalam pelaksanaannya belum dapat dijadikan basis jaminan hukum bagi rakyat untuk diperlakukan secara adil dan demokratis.

Beberapa titik rawan dalam Keppres ini yang memberi peluang terjadinya berbagai pelanggaran atas nilai-nilai demokrasi dan prinsip-prinsip keadilan adalah pengertian kepentingan umum yang masih terasa sangat luas dan kabur, pengertian musyawarah yang tidak didukung oleh beberapa muatan materi yang terkandung dalam Keppres itu sendiri, perhitungan ganti rugi dengan menggunakan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebagai pedoman yang biasanya nilainya jauh lebih rendah dan harga jual atau harga pasaran yang berlaku pada saat itu dan susunan panitia pengadaan tanah yang unsur unsurnya hanya terdiri dari aparat pemerintah.

Diperlukan adanya perubahan pola pikir dan perilaku dalam kebijakan dan pelaksanaan pengambilalihan tanah sesuai dengan paradigma baru, yakni bahwa pengambilalihan tanah dapat dilakukan dengan

menjunjung tinggi hak-hak asasi manusia yang bertumpu pada prinsip demokrasi dan keadilan. Kriteria kepentingan umum harus dirumuskan secara tegas, terinci dan transparan dalam bentuk perundang-undangan, Pembelian ganti rugi minimal sama dan senilai dengan hak-hak dan pembebasan fluvi atas tanah. Aparat yang terlibat dalam proses pengadaan tanah menempatkan diri secara proporsional di antara para pihak.