

## **TAHAPAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BAGI KEPENTINGAN UMUM**



*www.borneonews.co.id*

### **I. PENDAHULUAN**

Pengadaan tanah merupakan cara untuk memperoleh tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa: “untuk kepentingan umum, termasuk juga untuk kepentingan bangsa dan negara dan kepentingan bersama dari rakyat, hak atas tanah bisa dicabut, dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan sesuai dengan cara yang diatur dengan Undang-undang.” Ketentuan tersebut menjadi dasar penjabaran pengaturan pengadaan tanah dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 angka 2 undang-undang tersebut mengatur bahwa: “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mempunyai aturan pelaksanaan yaitu Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang telah beberapa kali dikaji dan disempurnakan, yaitu dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012. Kemudian perubahan yang terakhir yaitu Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012.

Kemudian, sebagai pelaksanaan atas Pasal 111 ayat (2) Perpres Nomor 71 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Perpres 148 Tahun 2015, telah dikeluarkan pula Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015.

Pengadaan tanah yang dilakukan Pemerintah Daerah seringkali terbentur dengan tahapan pengadaan tanah yang sangat panjang dan memakan waktu, padahal seringkali tanah dibutuhkan segera untuk menunjang pembangunan daerah. Dengan semangat efisiensi dan efektifitas, dikeluarkan pasal dalam aturan pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang menyatakan bahwa untuk pengadaaan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.<sup>1</sup> Batasan maksimal pengadaan tanah skala kecil ini diubah menjadi 5 (lima) hektar dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015.

## **II. PERMASALAHAN**

Permasalahan yang dibahas dalam tulisan hukum ini adalah sebagai berikut

- a. Bagaimana tahapan pengadaan tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum?
- b. Bagaimana tahapan pengadaan tanah skala kecil?
- c. Apakah terdapat konsekuensi hukum atas pengadaan tanah skala kecil yang tidak melalui tahap penetapan lokasi?

---

<sup>1</sup> Pasal 53 ayat (1) Perka Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012

### III. PEMBAHASAN

#### A. Tahapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan tahapan-tahapan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan berikut:

1. Perencanaan;

Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.<sup>2</sup>

Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah yang disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dokumen perencanaan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada Pemerintah Provinsi<sup>3</sup> paling sedikit memuat:

- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- c. letak tanah;
- d. luas tanah yang dibutuhkan;
- e. gambaran umum status tanah;
- f. perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- h. perkiraan nilai tanah; dan
- i. rencana penganggaran

---

<sup>2</sup> Pasal 14 ayat (2) UU Nomor 2 Tahun 2012

<sup>3</sup> Pasal 15 UU Nomor 2 Tahun 2012

## 2. Persiapan;

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah melaksanakan<sup>4</sup>:

### a. pemberitahuan rencana pembangunan;

Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung.

### b. pendataan awal lokasi rencana pembangunan;

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

### c. Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati. Kesepakatan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan tersebut, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur.

Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja, dan apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan terdapat

---

<sup>4</sup> Pasal 16 – Pasal 19 UU Nomor 2 Tahun 2012

pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

### 3. Pelaksanaan

Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi:

a. inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, yang meliputi<sup>5</sup>:

- 1) pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
- 2) pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah

Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

b. penilaian Ganti Kerugian;

Lembaga Pertanahan menetapkan dan mengumumkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi<sup>6</sup>:

- 1) tanah;
- 2) ruang atas tanah dan bawah tanah;
- 3) bangunan;
- 4) tanaman;
- 5) benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- 6) kerugian lain yang dapat dinilai.

---

<sup>5</sup> Pasal 28 UU Nomor 2 Tahun 2012

<sup>6</sup> Pasal 33 UU Nomor 2 Tahun 2012

c. musyawarah penetapan Ganti Kerugian;

Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian.

Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.<sup>7</sup>

d. pemberian Ganti Kerugian

Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak dan dapat diberikan dalam bentuk:<sup>8</sup>

- 1) uang;
- 2) tanah pengganti;
- 3) permukiman kembali;
- 4) kepemilikan saham; atau
- 5) bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

e. pelepasan tanah Instansi.

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.<sup>9</sup>

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah Instansi tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali:<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Pasal 37 UU Nomor 2 Tahun 2012

<sup>8</sup> Pasal 36 UU Nomor 2 Tahun 2012

<sup>9</sup> Pasal 45 UU Nomor 2 Tahun 2012

<sup>10</sup> Pasal 46 UU Nomor 2 Tahun 2012

- a. Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan. Ganti Kerugian diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.
  - b. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah. Ganti kerugian diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
  - c. Objek Pengadaan Tanah kas desa. Ganti Kerugian diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.
4. Penyerahan hasil.

Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah<sup>11</sup>:

- a. pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan; dan/atau
- b. pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.

## **B. Tahapan Pengadaan Tanah untuk Skala Kecil**

Tahapan pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak sepenuhnya berlaku atau dikecualikan terhadap pengadaan tanah skala kecil. Pengadaan tanah skala kecil merupakan kegiatan pengadaan tanah yang dilakukan di lahan yang luasnya tidak lebih dari 5 hektar. Pengadaan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 harus menggunakan penetapan lokasi, sementara di peraturan pelaksanaannya, khusus untuk pengadaan tanah yang tidak lebih dari 5 hektar, Perpres Nomor 148 Tahun 2015 tidak mewajibkan permohonan penetapan lokasi.<sup>12</sup> Sedangkan terkait dengan penilaian tanahnya menggunakan hasil penilaian jasa penilai.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Pasal 48 UU Nomor 2 Tahun 2012

<sup>12</sup> Pasal 121 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015

<sup>13</sup> Pasal 121 ayat (4) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015

Ketentuan bahwa tahapan pengadaan tanah dalam skala kecil dapat dilakukan langsung tanpa melalui tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2015 sebagaimana diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 yaitu pada Pasal 53 ayat (3).

Aturan terkait dengan pengadaan tanah skala kecil terdapat dalam Perpres Nomor 148 Tahun 2015, yaitu pada pasal berikut:

1. Pasal 121 ayat (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak.
2. Pasal 121 ayat (2) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan tata ruang wilayah.
3. Pasal 121 ayat (3) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **tidak** memerlukan **penetapan lokasi**.
4. Pasal 121 ayat (4) Penilaian tanah dalam rangka pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Instansi yang memerlukan tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilai.

Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012, terdapat aturan khusus untuk pengadaan tanah skala kecil yang memuat ketentuan sebagai berikut:



1. Pasal 53 ayat (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak.
2. Pasal 53 ayat (3) Pengadaan tanah yang dilakukan langsung, dapat dilakukan tanpa melalui tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan peraturan pelaksanaannya.
3. Pasal 53 ayat (4) Instansi yang memerlukan tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilai dalam menentukan nilai jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.
4. Pasal 53 ayat (5) Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan tata ruang wilayah.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah, terdapat tahapan musyawarah penetapan ganti kerugian yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pada pasal berikut:

#### Pasal 37

- (1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian.
- (2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

#### Pasal 38

- (1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

(2) Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.

Perolehan tanah yang dilakukan melalui Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24-26 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 jo. Pasal 41-44 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 didasarkan pada Penetapan Lokasi. Penetapan lokasi merupakan aspek perizinan dalam pengadaan tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 13 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 jo. Perpres Nomor 148 Tahun 2015 mengatur bahwa: “Penetapan lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dengan keputusan gubernur, yang dipergunakan sebagai izin untuk pengadaan tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.”

### **C. Konsekuensi Hukum atas Pengadaan Tanah Skala Kecil Tanpa Penetapan Lokasi**

Tidak adanya penetapan lokasi dalam pengadaan tanah skala kecil ini bukan tanpa konsekuensi hukum. Tidak adanya penetapan lokasi dalam pengadaan tanah skala kecil ini mengakibatkan instansi yang memerlukan tanah tidak dapat melakukan penitipan ganti kerugian di pengadilan karena salah satu syarat yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah penetapan lokasi yang ditetapkan oleh gubernur atau walikota/bupati.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur persyaratan yang harus dipenuhi untuk mengajukan Permohonan Penitipan Ganti Kerugian ditandatangani oleh Pemohon atau kuasanya dengan dilampiri dokumen pendukung sekurang-kurangnya berupa:<sup>14</sup>

a. bukti yang berkaitan dengan identitas Pemohon:

---

<sup>14</sup> Pasal 25 ayat (2) PERMA Nomor 3 Tahun 2016

- 1) dalam hal Pemohon instansi pemerintah, berupa fotocopy surat keputusan pengangkatan/ penunjukan/tugas pimpinan instansi pemerintah tersebut;
  - 2) dalam hal Pemohon Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara/Daerah/badan hukum perdata lainnya, berupa fotocopy surat keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang pengesahan badan hukum, fotocopy keputusan pengangkatan orang yang mewakili badan hukum di Pengadilan serta fotocopy KTP atau kartu identitas lainnya yang sah.
- b. fotocopy surat keputusan gubernur atau bupati/walikota tentang penetapan lokasi pembangunan yang menunjukkan Pemohon sebagai Instansi yang memerlukan tanah;**
- c. fotocopy dokumen untuk membuktikan Termohon sebagai pihak yang berhak atas objek pengadaan tanah;
  - d. fotocopy surat dari penilai atau penilai publik perihal nilai Ganti Kerugian;
  - e. fotocopy berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;
  - f. fotocopy salinan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dalam hal sudah terdapat putusan;
  - g. fotocopy surat penolakan Termohon atas bentuk dan/atau besar Ganti Kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian atau putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, jika telah ada;
  - h. fotocopy dokumen surat gugatan atau keterangan dari panitera pengadilan yang bersangkutan dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan atau masih dipersengketakan kepemilikannya;
  - i. fotocopy surat keputusan peletakan sita atau surat keterangan pejabat yang meletakkan sita dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang;
  - j. fotocopy surat keterangan bank dan Sertifikat Hak Tanggungan dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian menjadi jaminan di bank.

Selain untuk melakukan penitipan Ganti Kerugian, penetapan lokasi juga diperlukan oleh pihak yang berhak atau kuasanya yang hadir ataupun tidak hadir yang menolak hasil musyawarah penetapan ganti kerugian untuk mengajukan keberatan.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016, keberatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia oleh Pemohon Keberatan atau kuasanya yang memuat:

- a. identitas Pemohon Keberatan;
  - 1) dalam hal Pemohon Keberatan orang perseorangan, memuat nama, umur, tempat tinggal, dan pekerjaan Pemohon Keberatan dan/atau kuasanya;
  - 2) dalam hal Pemohon Keberatan badan hukum perdata, memuat nama badan hukum perdata, tempat kedudukan, identitas orang yang berwenang untuk mewakili badan hukum perdata tersebut di Pengadilan, dan/atau identitas kuasanya apabila diwakili kuasa;
  - 3) dalam hal Pemohon Keberatan instansi pemerintah, memuat nama instansi pemerintah, tempat kedudukan, pimpinan instansi yang bertindak untuk dan atas nama instansi pemerintah tersebut;
  - 4) dalam hal Pemohon Keberatan masyarakat hukum adat, memuat nama masyarakat hukum adat yang masih hidup, alamat masyarakat hukum adat, dan fungsionaris masyarakat hukum adat tersebut;
- b. identitas termohon keberatan, memuat:
  - 1) nama dan tempat kedudukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan
  - 2) nama dan tempat kedudukan Instansi yang memerlukan tanah;
- c. penyebutan secara lengkap dan jelas penetapan lokasi pembangunan;
- d. penyebutan waktu dan tempat pelaksanaan serta berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, dalam hal Pemohon Keberatan mempunyai dokumen berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;
- e. uraian yang menjadi dasar Keberatan:
  - 1) kedudukan hukum Pemohon Keberatan sebagai pihak yang berhak;
  - 2) penjelasan pengajuan Keberatan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dalam hal Pemohon Keberatan mempunyai dokumen berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian;

- 3) alasan-alasan Keberatan menyebutkan secara jelas hal-hal yang pada pokoknya menerangkan bahwa bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian merugikan Pemohon Keberatan;
- f. hal pokok yang dimohonkan dalam permohonan:
- 1) mengabulkan Keberatan dari Pemohon Keberatan;
  - 2) menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;
  - 3) menghukum Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan;
  - 4) menghukum Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara.

Persyaratan tersebut merupakan syarat minimal yang harus dipenuhi pemohon keberatan dan pemohon penitipan Ganti Kerugian di pengadilan.

#### **IV. PENUTUP**

Tahapan pengadaan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, meliputi: perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Pada tahapan persiapan, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Sedangkan untuk pengadaan tanah skala kecil yaitu pengadaan tanah dibawah 5 (lima) hektar diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2015 sebagaimana diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 yaitu pada Pasal 53 ayat (3). Dalam Perpres

Nomor 71 Tahun 2012, tidak diwajibkan adanya permohonan penetapan lokasi, selain itu penilaian tanahnya menggunakan hasil penilaian jasa penilai.

Namun terdapat konsekuensi hukum atas tidak adanya penetapan lokasi atas pengadaan tanah skala kecil yaitu mengakibatkan instansi yang memerlukan tanah tidak dapat melakukan konsinyasi atau penitipan ganti kerugian di pengadilan karena salah satu syarat yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah penetapan lokasi yang ditetapkan oleh gubernur atau walikota/bupati.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, sebagaimana telah diubah terakhir Dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012.
- Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

### **Penulis:**

Tim UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Sumatera Selatan

### **Disclaimer:**

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