

Dr. Muwahid, SH., M.Hum.

HUKUM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM



Buku ini dimaksudkan sebagai salah satu referensi dalam mempelajari hukum Agraria, khususnya pada tema pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang pada kenyataannya masih sedikit buku yang membahas tentang hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Penulis tertarik untuk menulis buku ini karena didasari oleh kenyataan masih jarang referensi yang membahas mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang didasarkan pada Undang-undang Nomor 2 tahun 2012, sebagian besar buku yang ada masih merujuk pada peraturan yang lama, misalnya Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Buku ini secara substansi berbeda dengan buku-buku yang telah terbit sebelumnya di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dalam buku ini dihadirkan materi mengenai formulasi keterlibatan pihak swasta dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Hal itu didasari oleh adanya tolak tarik antara kepentingan umum dan kepentingan swasta dalam pengadaan tanah. Keterlibatan pihak swasta dalam pelaksanaan pembangunan merupakan jalan tengah antara kepentingan pemerintah di satu pihak dan kepentingan investor swasta di pihak lain. Swasta dapat berperan dalam pelaksanaan pembangunan sementara pemerintah berperan dalam pengadaan tanahnya.

ISBN 978-623-7161-94-3



9 786237 161943

CV. DUTA MEDIA

dutamedia.id
redaksi.dutamedia@gmail.com
0823 3306 1120
@cv.dutamedia
@penerbit.dutamedia
Pamekasan Jawa Timur

Dr. Muwahid, SH., M.Hum.

HUKUM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM

HUKUM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM



HUKUM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Dr. Muwahid, SH., M.Hum.



HUKUM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

© vi+163; 16x24 cm
Juli 2020

Penulis : Dr. Muwahid, SH., M.Hum.

Editor : Moh. Afandi

Layout &

Desain Cover : Duta Creative

Duta Media Publishing

Jl. Masjid Nurul Falah Lekoh Barat Bangkes Kadur pamekasan, Call/WA:
082 333 061 120, E-mail: redaksi.dutamedia@gmail.com

All Rights Reserved.

Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apa pun tanpa ijin tertulis dari penerbit

ISBN: 978-623-7161-94-3

IKAPI: 180/JTI/2017

**Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 19 tahun 2002
Tentang Hak Cipta**

Lingkup Hak Cipta

Pasal 2

1. Hak Cipta merupakan hak eksklusif bagi Pencipta atau Pemegang Hak Cipta untuk mengumumkan atau memperbanyak Ciptaannya, yang timbul secara otomatis setelah suatu ciptaan dilahirkan tanpa mengurangi pembatasan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan Pidana

1. Barangsiapa dengan sengaja dan tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) atau Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana penjara masing-masing paling singkat 1 (satu) bulan dan/atau denda paling sedikit Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah), atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
2. Barangsiapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu Ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau Hak Terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Nurjaya, SH., MH., Prof. Dr. Sudarsono, SH., MS. Selaku Kaprodi Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya. Atas bimbingan dari beliau-beliau penulis dapat menyelesaikan pendidikan program doktor, tidak lupa pada kesempatan ini penulis sampaikan terima kasih kepada istri saya Fadlilatin, SE; ananda Naila Izzah, dan Ahmad Zaky Mubarak yang selalu setia menemani penulis dalam merampungkan penulisan buku ini, penulis juga menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada penerbit.....yang bersedia untuk menerbitkan buku ini.

Akhirnya, kesempurnaan hanya milik Allah. Kritik dan saran yang bersifat membangun dengan lapang dada penulis terima demi perbaikan selanjutnya.

Wallahu al muwafiq ila aqwami at thoriq.

Surabaya, April 2020

Penulis

itu akan didasarkan atas nilai yang nyata atau sebenarnya dari tanah atau benda yang bersangkutan.⁸⁶

Perwujudan Asas keadilan dalam Undang-undang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dijabarkan dalam Pasal 31, 32, 33, 34, 35, dan 36.

Pasal 31 menentukan:

1. Lembaga pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Lembaga pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

Ketentuan Pasal 31 di atas membuka celah terjadinya pemberian kuasa tidak terbatas kepada pihak *appraisal* (penilai) dalam menjalankan tugasnya. Seyogyanya dalam penjelasan pasal tersebut dijelaskan dengan metode apa pihak *appraisal* menilai asset-aset pemegang hak atas tanah. Hal ini untuk menjamin adanya kepastian hukum dan menghindari tindakan sewenang-wenang secara sepihak.⁸⁷ Ketentuan Pasal 31 juga memberikan peluang masuknya pihak ketiga, dalam hal ini pihak sponsor yang merupakan pihak pemberi order, kepentingan pihak sponsor berpotensi membuat penilaian harga menjadi lebih rendah dari harga yang sebenarnya.

Pasal 32 menentukan:

1. Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggungjawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.
2. Pelanggaran terhadap kewajiban penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif

⁸⁶ Tjahyo Arianto, "Manajemen Pengadaan dan Perolehan, Pelepasan Hak atas Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Swasta", dalam Sudjito et al, *Op Cit.*, hlm. 118.

⁸⁷ Nur Rosihin Ana, "Ambiguitas Keadilan dalam Ganti Rugi Tanah" dalam Majalah Konstitusi No. 90 Agustus 2014, hlm. 33.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayu Media, 2007.
- AP. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Land Reform*, Bandung: CV Mandar Maju, 1994.
- Aid for Development Effectiveness Secretariat, *Kerjasama Pemerintah Swasta (KPS) Pembiayaan KPS Infrastruktur dan Kesesuaiannya pada KPS Sosial*, Jakarta: Mimeo, 2012.
- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Anonim, *Naskah Akademik Rancangan Undang-undang tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Mimeo, 2010.
- Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011.
- B. Arief Sidharta, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori dan Filsafat Hukum*, Bandung: Refika Aditama, 2007.
- Dudu Duswara, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung: Refika Aditama, 2003.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, 1986.
- Hari Chand, *Modern Jurisprudence*, Kuala Lumpur: International law, 1994.

