

PENDANAAN BAGI KEPERLUAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM



www.imagebali.net

I. PENDAHULUAN

Infrastruktur yang memadai akan memicu pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan rakyat. Kenyataannya, proses pembangunan infrastruktur ini berhadapan dengan ketersediaan tanah yang semakin terbatas dan pasar tanah yang belum terbangun dengan baik. Meskipun pembangunan infrastruktur (seperti pembukaan jalan baru) terkait erat dengan kepentingan masyarakat banyak, tidak membuat masyarakat menyerahkan sebagian tanahnya secara sukarela untuk dialihkan menjadi sarana umum¹.

Selain memiliki dimensi ruang yang luas, pembangunan infrastruktur juga memiliki dimensi permasalahan lain. Pertama, membutuhkan investasi yang cukup besar, waktu pengembalian modal yang panjang, pemanfaatan teknologi tinggi, perencanaan dan implementasi, perlu waktu panjang untuk mencapai skala ekonomi tertentu. Kedua, pembangunan menjadi prasyarat bagi berkembangnya kesempatan dan peluang baru di berbagai bidang kehidupan². Selama ini, pembebasan lahan bagi pembangunan yang sifatnya untuk kepentingan publik didanai oleh pemerintah. Namun, karena proses pencairan anggaran cukup sulit, pembebasan lahan pun memakan waktu yang cukup lama.³

¹ Mudrajad Kuncoro.2012. Perencanaan Daerah; Bagaimana Membangun Ekonomi Lokal, Kota dan Kawasan? Penerbit Salemba Empat;Jakarta. Hlm 385

²http://beta.bappenas.go.id/files/3013/5228/3483/05abdul__20091014131228__2260__0.pdf Abdul Haris, Pengaruh Penatagunaan Tanah Terhadap Keberhasilan Pembangunan Infrastruktur dan Ekonomi

³<http://katadata.co.id/berita/2015/02/16/pemerintah-beri-kewenangan-kepada-swasta-terkait-pembebasan-lahan#sthash.wf7tWqQC.dpuf>

Kasus tanah menjadi masalah di beberapa daerah. Bagi para petani tanah merupakan alat produksi, tumpuan harapan, di mana kehidupan diandalkan. Persoalan tanah selalu menjadi masalah: menyangkut pembebasan lahan, spekulasi akan bermain dan membuat harga yang tidak masuk akal. Akibatnya, pembangunan pun berhenti karena harga tidak masuk pada perencanaan yang sudah dibuat.⁴

Kasus-kasus aktual muncul saat pengadaan tanah terhambat sehingga berakibat pembangunan selanjutnya juga terhambat. Baru-baru ini mantan menteri ditetapkan sebagai tersangka dalam kasus proyek pembangunan yang diduga tidak sesuai ketentuan. Tuduhan yang disangkakan adalah bahwa surat pernyataan ketersediaan lahan tidak dibuat dengan sebenarnya.

Dalam proses bisnis pengadaan tanah, terdapat risiko pengendalian yang cukup signifikan. Titik rawan penyimpangan (*red flags*) pada tataran implementasi pengadaan tanah, meliputi potensi penyimpangan:

1. *mark up* besaran nilai ganti rugi yang akan dibayarkan;
2. pada saat menentukan luas dan status hak atas tanah yang akan diganti rugi;
3. penggunaan tanah terkait tata ruang wilayah;
4. terkait bangunan dan tanam tumbuh sebagai objek ganti rugi;
5. terkait ketidakjelasan ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah serta hal-hal lain yang dapat dinilai.
6. terkait biaya pelaksanaan pengadaan tanah.⁵

Berbagai kendala yang menghambat proses pengadaan tanah disikapi pemerintah dengan menggunakan instrumen hukum. Hukum memang berperan dalam bentuk yang terukur, terencana secara makro normatif, dan akuntabilitas dalam pelaksanaannya⁶. Peranan tersebut diwujudkan dengan menerbitkan Peraturan Presiden (Perpres) yang memuat pendanaan dan kebolehan pendanaan pengadaan tanah oleh Badan Usaha dalam rangka percepatan dan efektivitas penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pemerintah merasa perlu melibatkan Badan Usaha dalam pendanaan karena menilai kompleksitas penganggaran Badan Usaha tidak serumit penganggaran oleh instansi pemerintah. Selain itu, karakter

⁴ http://bppk.depkeu.go.id/bdk/malang/attachments/280_KTI%20Tanah.pdf 1 Pengadaan Tanah untuk Pembangunan versus Penyerapan Anggaran oleh Abu Samman Lubis,

⁵ http://birohukum.pu.go.id/pustaka/arsip_makalah/BUKU32A.pdf

⁶ Gunarto Suhardi, 2002, Peranan Hukum dalam Pembangunan Ekonomi, Penerbitan Universitas Atma Jaya; Yogyakarta. Hlm. 26

pengadaan tanah yang unik menyebabkan dibuatnya peraturan yang memungkinkan proses pengadaan tanah diatur dengan peraturan perundang-undangan tersendiri yang berbeda dari pengadaan barang dan jasa lainnya, misalnya pengadaan konstruksi⁷. Oleh karena itu, perlu dikaji bagaimana pendanaan dalam proses pengadaan tanah (yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah) dan bagaimana pula peran badan usaha dalam pembiayaannya.

Tulisan hukum mengenai pendanaan Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum ini dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan, sebagai berikut:

1. Undang-Undang (UU) Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
2. Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum;
3. Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum;
4. Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum;
5. Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum;
6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perka BPN) Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Permen ATR) Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan atas Perka BPN Nomor 5 Tahun 2012; dan
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 72 Tahun 2012 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi

⁷ Perpres No. 54 Tahun 2010 sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Perpres No. 172 Tahun 2014, Pasal 129 Ayat (2).

Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

II. PERMASALAHAN

1. Bagaimana pendanaan bagi keperluan pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang bersumber dari APBD dan kegiatan apa saja yang dapat dibiayai?
2. Bagaimana pendanaan oleh Badan Usaha dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum?

III. PEMBAHASAN

1. Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari APBD

Pendanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Dasar pendanaan paling utama adalah dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012. Undang-Undang tersebut menentukan pada bagian tersendiri yang mengatur tentang sumber pendanaan.

Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Dalam hal Instansi yang memerlukan tanah Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara (BHMN/BUMN) yang mendapatkan penugasan khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penugasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁸

Secara limitatif, Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 menentukan kegiatan mana saja yang dapat dibiayai dari sumber-sumber tersebut, yakni:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan;
- d. penyerahan hasil;
- e. administrasi dan pengelolaan; dan

⁸ Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, Pasal 52.

f. sosialisasi.

Untuk menjamin pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Undang-Undang mengamanatkan jaminan ketersediaan pendanaan dialokasikan oleh instansi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan⁹. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah juga wajib menjamin tersedianya pendanaan¹⁰. Jaminan ketersediaan dana ini misalnya diwujudkan dengan penitipan dana di bank saat ganti kerugian dalam bentuk relokasi belum ditemukan tanah pengganti. Pendanaan dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dan dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Undang-Undang ini mengamanatkan bahwa ketentuan mengenai mekanisme pelaksanaan pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diatur dengan Perpres.¹¹

Pemerintah menindaklanjuti amanat ini dengan menerbitkan Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Perpres Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum. Ketentuan-ketentuan terkait pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam Perpres ini pada umumnya sama dengan ketentuan dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012. Akan tetapi, sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang tersebut, Perpres ini menetapkan pengaturan lebih lanjut untuk hal-hal yang bersifat teknis.

Dalam perubahan pertama Peraturan Presiden tersebut menetapkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari APBN diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK). Sedangkan ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari APBD diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri)¹².

Apabila pengadaan dilaksanakan oleh BHMN/BUMN yang mendapatkan penugasan khusus, maka biaya operasional dan biaya pendukung mengacu pada PMK. Hal yang sama juga berlaku untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam

⁹ Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, Pasal 54.

¹⁰ No. 2 Tahun 2012, Pasal 4 ayat 2.

¹¹ Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, Pasal 53.

¹² Perpres 40 Tahun 2014, Pasal 120.

rangka pembangunan infrastruktur hulu minyak dan gas bumi. Biaya operasional dan biaya pendukung untuk kegiatan tersebut mengacu pada PMK¹³.

Sebagai peraturan pelaksanaan atas perpres tersebut, maka dikeluarkan Permendagri No. 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. Sebagai produk hukum turunan dari Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, maka penggunaan biaya operasional dan biaya pendukung dipergunakan sesuai dengan Undang-Undang tersebut, yakni untuk membiayai kegiatan:

- a. Perencanaan;
- b. Persiapan;
- c. Pelaksanaan;
- d. Penyerahan hasil;
- e. Administrasi dan pengelolaan; dan
- f. Sosialisasi.¹⁴

Permendagri ini mendefinisikan masing-masing kegiatan dengan lebih jelas. Biaya Perencanaan diartikan sebagai alokasi dana yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang bersumber dari APBD untuk menyusun dokumen perencanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Sebagai perbandingan dalam kegiatan ini, Kementerian Pekerjaan Umum menjelaskan substansi perencanaan meliputi:

- a. Dasar, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM), Rencana Strategis (Renstra), Rencana Kerja Pemerintah (RKP) dan Rencana Kerja (Renja)
- b. Maksud dan Tujuan Rencana Pembangunan
- c. Data Awal (Objek dan Subjek)
- d. Perkiraan Nilai Tanah dan Kebutuhan Anggaran
- e. Perkiraan Waktu Pengadaan Tanah dan Pembangunannya
- f. Kelayakan Lokasi (Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah/P4T)

¹³ Perpres 40 Tahun 2014, Pasal 120.

¹⁴ Permendagri No. 72 Tahun 2012, Pasal 3

- g. Aspek Manfaat bagi Wilayah dan Masyarakat
- h. Studi dan Survei yang Diperlukan.¹⁵

Setelah tahap perencanaan maka dibutuhkan biaya untuk tahap persiapan. Biaya persiapan adalah alokasi dana yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang bersumber dari APBD untuk mendukung pelaksanaan tugas dari Tim Persiapan dan/atau Tim Kajian dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Selesainya tahap persiapan berarti memasuki tahap pelaksanaan. Biaya untuk tahap ini didefinisikan sebagai alokasi dana yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang bersumber dari APBD untuk mendukung tugas pelaksana pengadaan tanah dan/atau Satuan Tugas dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Tiap-tiap tahap tersebut untuk pendanaannya meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

Tabel 1
Perbandingan Jenis Kegiatan dalam Pengadaan Tanah

Perencanaan	Persiapan	Pelaksanaan
<ul style="list-style-type: none"> a. Penelitian dan analisa terhadap rencana pembangunan dengan tata ruang, prioritas pembangunan, rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, dan rencana kerja pemerintah; b. Koordinasi dengan instansi teknis terkait; c. Membuat analisa rencana pembangunan; d. Melakukan kajian teknis dengan instansi terkait; e. Melakukan kajian oleh lembaga profesional; f. Merumuskan rencana 	<ul style="list-style-type: none"> a. Pemberitahuan rencana pembangunan; b. Pendataan awal lokasi; c. Konsultasi publik/konsultasi publik ulang; d. Penetapan lokasi; e. Pengumuman penetapan lokasi; f. Menerima Keberatan pihak yang berhak; g. Melakukan Kajian atas keberatan pihak yang berhak; h. Menerima/menolak keberatan pihak yang berhak; 	<ul style="list-style-type: none"> a. Penyiapan pelaksanaan pengadaan tanah; b. Pemberitahuan kepada pihak yang berhak; c. Inventarisasi aspek fisik; d. Identifikasi aspek yuridis; e. Publikasi hasil inventarisasi dan identifikasi serta daftar nominatif; f. Keberatan dari pihak yang berhak dilakukan verifikasi ulang oleh satuan tugas; g. Penunjukan jasa penilai atau penilai

¹⁵ http://birohukum.pu.go.id/pustaka/arsip_makalah/BUKU32A.pdf

Perencanaan	Persiapan	Pelaksanaan
<p>pengadaan tanah;</p> <p>g. Melakukan dan menganalisa maksud dan tujuan serta rencana pembangunan;</p> <p>h. Merumuskan hasil kajian yang menguraikan maksud dan tujuan rencana pembangunan;</p> <p>i. Mendata objek dan subjek atas rencana lokasi pengadaan tanah;</p> <p>j. Menentukan kepastian letak, status tanah dan luas tanah yang diperlukan;</p> <p>k. Memperhitungkan jangka waktu yang diperlukan untuk proses pengadaan tanah;</p> <p>l. Melakukan analisa, waktu yang diperlukan termasuk tahapan pengadaan tanah meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Persiapan pelaksanaan pengadaan tanah; 2) Pelaksanaan pengadaan tanah; 3) Penyerahan hasil pengadaan tanah; dan 4) Pelaksanaan pembangunan; <p>m. Melakukan kegiatan survei/sosial, kelayakan lokasi, termasuk kemampuan pengadaan tanah dan dampak yang akan terkena rencana pembangunan;</p> <p>n. Melakukan studi budaya masyarakat, politik, keagamaan, budaya, dan kajian amdal;</p> <p>o. Melakukan analisa kesesuaian fisik lokasi terutama kemampuan tanah</p>	<p>i. Proses beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara atas keberatan dari pihak yang berhak; dan</p> <p>j. Proses beracara di Mahkamah Agung atas keberatan dari pihak yang berhak.</p>	<p>publik oleh BPN dan pengumuman penilai;</p> <p>h. Menilai dan membuat berita acara penilaian;</p> <p>i. Musyawarah dengan masyarakat;</p> <p>j. Persetujuan dan pelepasan hak serta pembayaran;</p> <p>k. Proses beracara di Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung; dan</p> <p>l. Pemberian ganti rugi atau penitipan uang.</p>

Perencanaan	Persiapan	Pelaksanaan
<p>dituangkan dalam peta rencana lokasi pembangunan;</p> <p>p. Melakukan perhitungan ganti rugi ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah;</p> <p>q. Menyusun rencana kebutuhan biaya dan sumber;</p> <p>r. Melakukan perhitungan alokasi anggaran meliputi perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi, pengelolaan, sosialisasi;</p> <p>s. Melakukan perhitungan dan analisis biaya yang diperlukan; dan</p> <p>t. Melakukan analisa dan manfaat pembangunan.</p>		

Apabila pelaksanaan berhasil, maka diperlukan penyerahan hasil. Biaya untuk penyerahan hasil adalah alokasi dana yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang bersumber dari APBD untuk mendukung tugas pelaksana pengadaan tanah dalam menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah disertai dengan data pengadaan tanah¹⁶. Kegiatannya meliputi:

- a. Penyerahan hasil pengadaan tanah;
- b. Pemantauan dan evaluasi; dan
- c. Sertifikasi.

Standar harga dalam pembiayaan kegiatan penyerahan hasil pengadaan serta pemantauan dan evaluasi harus memperhatikan satuan biaya yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sedangkan biaya sertifikasi diatur dalam PP No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Bukan Pajak yang berlaku pada Badan

¹⁶ Permendagri No. 72 Tahun 2012, Pasal 1 angka 23.

Pertanahan Nasional. Dalam rekening anggaran pemerintah daerah, biaya sertifikasi tanah ini masuk dalam belanja modal.

Kegiatan administrasi dan pengelolaan meliputi biaya administrasi dan pengelolaan untuk mendukung tertib administrasi dan tertib pengelolaan dalam pelaksanaan pengadaan tanah.

Permendagri ini secara khusus menyebutkan kegiatan sosialisasi sebagai kegiatan tersendiri meskipun ditentukan bahwa biaya sosialisasi meliputi biaya pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka mengenai rencana pembangunan yang dilakukan oleh Tim Persiapan baik secara langsung maupun tidak langsung baik melalui media cetak maupun media elektronik. Padahal, dalam rincian kegiatan persiapan ada disebutkan salah satunya adalah pemberitahuan rencana pengadaan. Oleh karena itu, risiko duplikasi anggaran harus diwaspadai.

Biaya operasional dan biaya pendukung dikelola secara tertib, taat pada peraturan perundang-undangan, efektif, efisien, ekonomis, transparan dan akuntabel. Prinsip-prinsip di atas dilakukan salah satunya dengan penganggaran ke dalam program dan kegiatan, kelompok belanja langsung yang diuraikan sesuai jenis, obyek dan rincian obyek belanja berkenaan. Lampiran Permendagri tersebut dengan rinci menggambarkan kelompok akun dan kode rekening untuk masing-masing kegiatan.

Besarnya biaya operasional dan biaya pendukung ditetapkan oleh Gubernur untuk provinsi dan kabupaten/kota di provinsi yang bersangkutan dengan Keputusan Gubernur mempedomani standar harga satuan yang berlaku. Penetapan standar harga satuan untuk biaya operasional dan biaya pendukung dalam Kegiatan Pelaksanaan dan penyerahan hasil pengadaan serta pemantauan dan evaluasi harus memperhatikan satuan biaya yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan¹⁷.

2. Pendanaan oleh Badan Usaha dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Keputusan pemerintah untuk melibatkan badan usaha dalam pembebasan lahan didasarkan atas pertimbangan bahwa dengan pelibatan badan usaha pembebasan lahan dapat lebih dipercepat. Proses pembebasan lahan selama ini kerap terhambat oleh masalah pencairan anggaran dari pemerintah dan keterbatasan sumber daya pemerintah.

¹⁷ Pasal 5 Permendagri No. 72 Tahun 2012

Pembiayaan yang didanai lebih dahulu dunia usaha tidak tergantung siklus anggaran sehingga lebih fleksibel¹⁸. Akan tetapi, menurut sebagian kalangan, pemerintah tidak dapat mengasumsikan seluruh kalangan swasta memiliki kapasitas yang sama untuk menggantikan peran pemerintah dalam pengadaan lahan. Oleh karena itu, efektivitas pembebasan lahan sejatinya tidak dapat dipastikan hanya dengan melibatkan swasta.¹⁹

Meskipun demikian, perencanaan pengadaan tanah perlu untuk dikoordinasikan dengan baik sekaligus mempertimbangkan sumber-sumber pembiayaan infrastruktur. Dalam merumuskan hal ini, pemerintah pusat harus bekerja sama dengan pemerintah daerah dan dunia usaha. Rendahnya investasi infrastruktur semakin terasa jika dilihat kenyataan bahwa prosentase dari total belanja infrastruktur jauh lebih banyak digunakan untuk pemeliharaan dan perawatan berbagai infrastruktur lama dibandingkan untuk investasi infrastruktur yang baru. Selain itu, perlu mencari sumber alternatif pembiayaan infrastruktur. Dana APBD lebih banyak dihabiskan untuk belanja aparatur sehingga alokasi untuk infrastruktur menjadi sangat rendah. Akibatnya, peran swasta perlu ditingkatkan²⁰.

Dihadapkan pada masalah seperti itu, pemerintah pun mengubah Perpres No. 71 Tahun 2012 untuk yang ketiga kalinya²¹ dengan Perpres No. 30 tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Perpres No. 71 Tahun 2012, pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat bersumber terlebih dahulu dari Badan Usaha selaku instansi yang memerlukan tanah yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian, yang bertindak atas nama lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, dan atau pemerintah kabupaten kota.²²

Badan Usaha tersebut adalah Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan BHMN/BUMN yang mendapat penugasan khusus Pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur

¹⁸ [#sthash.wf7tWqQC.dpuf](http://katadata.co.id/berita/2015/02/16/pemerintah-beri-kewenangan-kepada-swasta-terkait-pembebasan-lahan)

¹⁹ <http://www.businessnews.co.id/ekonomi-bisnis/pemerintah-libatkan-swasta-dalam-pengadaan-lahan-bagi-kepentingan-umum.php>

²⁰ Mudrajad Kuncoro. 2012. *Perencanaan Daerah; Bagaimana Membangun Ekonomi Lokal, Kota dan Kawasan?* Penerbit Salemba Empat; Jakarta. Hlm. 385

²¹ *Konsideran Perpres No. 30 Tahun 2015*

²² *Perpres No. 30 tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 117 A*

untuk kepentingan umum.²³ Pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang bersumber dari dana Badan Usaha dibayar kembali oleh lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, dan/atau APBD setelah proses pengadaan tanah selesai.²⁴

Selain itu, dana yang dikeluarkan badan usaha untuk pembebasan lahan tidak mesti dikembalikan pemerintah melalui APBN atau APBD sehingga mengurangi beban negara. Dana pengadaan lahan oleh Badan Usaha dapat berupa perhitungan pengembalian nilai investasi²⁵.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak²⁶.

Bentuk Ganti Kerugian baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk Ganti kerugian di atas, diberikan sesuai dengan nilai Ganti Kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Penilai.

IV. PENUTUP

1. Pemerintah untuk melaksanakan amanat Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 telah menerbitkan beberapa peraturan pelaksanaan yang secara limitatif dibatasi pada kegiatan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan, serta sosialisasi.
2. Dengan diterbitkannya Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum, maka dimunculkan peran badan usaha dalam pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

²³ Perpres No. 30 tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 1

²⁴ Perpres No. 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 117A ayat (2).

²⁵ <http://industri.bisnis.com/read/20150325/45/415838/skema-kerja-sama-pengadaan-lahan-oleh-swasta-dimatangkan>

²⁶ Perpres No. 71 Tahun 2012, Pasal 74.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Kuncoro, Mudrajad. 2012. *Perencanaan Daerah; Bagaimana Membangun Ekonomi Lokal, Kota dan Kawasan?* Penerbit Salemba Empat; Jakarta.
- Suhardi, Gunarto. 2002. *Peranan Hukum dalam Pembangunan Ekonomi*, Penerbitan Universitas Atma Jaya; Yogyakarta.

Peraturan Perundang-undangan

- 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 Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah
- 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.

Website

[#sthash.wf7tWqQC.dpuf](http://katadata.co.id/berita/2015/02/16/pemerintah-beri-kewenangan-kepada-swasta-terkait-pembebasan-lahan) diakses tanggal 3 Juni 2015 pukul 10.00 WIB.

<http://www.businessnews.co.id/ekonomi-bisnis/pemerintah-libatkan-swasta-dalam-pengadaan-lahan-bagi-kepentingan-umum.php> diakses tanggal 3 Juni 2015 pukul 11.00 WIB.

<http://industri.bisnis.com/read/20150325/45/415838/skema-kerja-sama-pengadaan-lahan-oleh-swasta-dimatangkan> diakses tanggal 3 Juni 2015 pukul 10.00 WIB.

http://bppk.depkeu.go.id/bdk/malang/attachments/280_KTI%20Tanah.pdf 1 Pengadaan Tanah untuk Pembangunan versus Penyerapan Anggaran oleh Abu Samman Lubis, diakses tanggal 3 Juni 2015 pukul 12.00 WIB.

http://birohukum.pu.go.id/pustaka/arsip_makalah/BUKU32A.pdf diakses tanggal 3 Juni 2015 pukul 13.00 WIB.

http://beta.bappenas.go.id/files/3013/5228/3483/05abdul__20091014131228__2260__0.pdf Abdul Haris, Pengaruh Penatagunaan Tanah Terhadap Keberhasilan Pembangunan Infrastruktur dan Ekonomi diakses tanggal 3 Juni 2015 pukul 14.00 WIB.

Penulis : Ahmad Rofi'ud Darojat

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