

# PERMASALAHAN HUKUM PENGADAAN HAK ATAS TANAH UNTUK PEMBANGUNAN SARANA PENDUKUNG IBUKOTA NUSANTARA

Daru Trimustiko Sakti<sup>1</sup>, Muhammad Efendy<sup>2</sup>, Rahmida Erliyani<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin, Indonesia

darutrimustiko190179@gmail.com<sup>1</sup>, mohammad.effendy.unlam@gmail.com<sup>2</sup>, rahmida.erliyani@gmail.com<sup>3</sup>



Article Info	Abstract
<p><b>Article History</b></p> <p>Received: November 21, 2023</p> <p>Accepted: December 29, 2023</p> <p><b>Keywords:</b> Land Acquisition; Development; Nusantara Capital City</p>	<p><i>The problem of land is a problem that often occurs, especially in urban areas where the need for land continues to increase in proportion to the number of people living in urban areas. Procurement of land for various community needs such as infrastructure development, residential land, office land, industrial land and so on is a problem that is currently always faced and often gives rise to new problems. The transfer of Indonesia's capital city from Jakarta to the capital city of Nusantara has become a new problem regarding the procurement of land rights for the construction of a new capital city, where land that was not previously used as the national capital area has become the national capital area. Some things like Procedures for procuring land rights for the construction of supporting facilities for the capital of the Nusantara and regarding forms of legal protection that can protect land rights holders who receive compensation who are affected by the construction of supporting facilities for Nusantara Capital City are interesting matters to discuss. This research uses research methods empirical normative.</i></p>

## Abstrak

Masalah tanah adalah masalah yang sering terjadi, terutama di area perkotaan di mana kebutuhan akan tanah terus meningkat seiring proporsi jumlah penduduk yang tinggal di area perkotaan. Pengadaan tanah untuk berbagai kebutuhan masyarakat seperti pembangunan infrastruktur, tanah hunian, tanah kantor, tanah industri, dan sebagainya adalah masalah yang selalu dihadapi dan seringkali menimbulkan masalah baru. Pemindahan ibu kota Indonesia dari Jakarta ke ibu kota Nusantara telah menjadi masalah baru terkait pengadaan hak tanah untuk pembangunan ibu kota baru, di mana tanah yang sebelumnya tidak digunakan sebagai area ibu kota nasional menjadi area ibu kota nasional. Beberapa hal seperti Prosedur pengadaan hak tanah untuk pembangunan fasilitas pendukung ibu kota Nusantara dan mengenai bentuk perlindungan hukum yang dapat melindungi pemegang hak tanah yang menerima kompensasi yang terkena dampak oleh pembangunan fasilitas pendukung ibu kota Nusantara adalah hal-hal menarik untuk dibahas. Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris normatif.

**Kata Kunci:** Pengadaan Tanah; Pembangunan; Ibu Kota Nusantara

## I. PENDAHULUAN

Tanah sebagai salah satu hal yang berharga bagi seseorang, sebab tanah bukan hanya menjadi asset melainkan menjadi tempat tinggal sehingga memiliki nilai historis tersendiri bagi sebagian orang. Tanah menjadi suatu hal yang berharga sehingga biasanya juga menjadi warisan turun temurun bagi sebagian keluarga. Kegunaan dari tanah menjadi salah satu komponen yang penting dalam kehidupan sehari-hari dalam masyarakat. Berdasarkan hal

tersebut maka permasalahan mengenai pertanahan juga beragam terjadi dari berbagai lapisan masyarakat.

Kasus pertanahan yang dialami sampai saat ini paling utama di area perkotaan merupakan terus menjadi terbatasnya ketersediaan tanah guna pembangunan untuk kebutuhan umum. Seringkali penanganan dan penyelesaian terhadap masalah dan konflik pertanahan dihadapkan pada dilematisasi antara berbagai kepentingan yang sama-sama penting. Cara pembebasan tanah kerap kali menginginkan durasi yang lumayan lama. Perihal itu yang sepanjang ini teridentifikasi selaku pemicu penting terhambatnya program-program Pemerintah dalam usaha menaikkan jasa khalayak, yang kesimpulannya berakibat pada lambatnya kenaikan keselamatan warga.

Pentingnya permasalahan pengadaan tanah bagi kepentingan umum tersebut, maka pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Undang-Undang Pengadaan Tanah), yang diharapkan akan menjamin hak masing-masing pihak, baik pemerintah maupun masyarakat. Undang-undang ini memperbolehkan pemerintah untuk mengambil alih tanah untuk memfasilitasi pembangunan proyek-proyek infrastruktur baru.

Konflik agraria bukanlah hal yang baru terjadi di Indonesia, telah banyak contoh kasus yang bisa kita lihat baik konflik individu dengan individu, individu dengan kelompok dan kelompok dengan kelompok. Masalah tanah merupakan masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar, disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain.

Tindakan pemerintah telah dilegalisasi oleh konstitusi negara yaitu Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, UUPA berpangkal pada pendirian bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tidak perlu dan tidak pada tempatnya negara bertindak sebagai pemilik tanah. Lebih tepat jika negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat bertindak selaku badan penguasa. Mengacu pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, serta Penjelasan Umum UUPA menegaskan hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hak tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat tanah. Lebih tepat jika negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat bertindak selaku badan penguasa.

Mengacu pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, serta Penjelasan Umum UUPA menegaskan hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hak tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang memiliki haknya maupun bagi masyarakat dan Negara. Tetapi tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat).

Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya sebagaimana diatur dalam Penjelasan Umum II angka 4 UUPA. Ketentuan Pasal 18 UUPA yang menyatakan "untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara, serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut," kata-kata "kepentingan umum dan pembangunan" telah menjadi alat efektif

untuk melegitimasi penyediaan tanah seluas-luasnya oleh Negara untuk kepentingan investasi.

Saat ini, Pemerintah Republik Indonesia sedang melakukan pemerataan pembangunan dan investasi di Wilayah Kalimantan Timur. Tentu saja, dukungan ini tidak terlepas dengan kaitannya Percepatan Pembangunan Ibu Kota Negara Nusantara. Sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara. Adapun jumlah lahan yang harus dibebaskan pada jalan pendekat Jembatan Pulau Balang sisi Balikpapan membutuhkan anggaran Rp. 318.000.000.000 (tiga ratus delapan belas milyar rupiah), dengan luas area sekitar 129 hektare. Mengutip informasi dari Kepala Balai Besar Pelaksana Jalan Nasional (BBPJN) Kaltim Bapak Junaidi bahwa Pembebasan lahan jalan pendekat Jembatan Pulau Balang sisi Balikpapan akan diambil alih oleh pemerintah pusat melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).

Kepala Dinas Pertanahan dan Penataan Ruang Neny Dwi Winahyu mengatakan pemindahan ibu kota negara Nusantara membuat adanya perubahan tanah jalan dari sebelumnya non-tol menjadi bagian jalan tol. Karena itu, pemerintah pusat melalui Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional (BBPJN) Kalimantan Timur sebagai pelaksana, baik dari pengadaan tanah maupun pembangunan, sedang merevisi Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT). Terkait lahan yang sudah dihibahkan itu dalam pengadaan tanah 129 hektare, nantinya tanah itu sebagai aset provinsi akan dihibahkan menjadi aset pusat atau Barang Milik Negara (BMN) melalui BBPJN.

Segmen yang terhubung dengan Jembatan Pulau Balang adalah Segmen 5A, yaitu Segmen Simpang Tempadung–Jembatan Pulau Balang sepanjang 6,675 kilometer. Pembangunan ruas tol ini disiapkan dengan pagu anggaran Rp 2,24 triliun. Dengan perkiraan masa pelaksanaan pembangunan selama 2 tahun. Mulai Agustus 2022 hingga Maret 2022. Terhubung pula dengan Segmen 3A, yakni Segmen Kaltim Kariangau Terminal (KKT) Kariangau–Simpang Tempadung dengan panjang 7,325 kilometer. Pagu pembangunan ruas tol ini adalah Rp 2,02 triliun. Dengan masa pelaksanaan Agustus 2022 hingga Maret 2024. Selain itu, ada Segmen 3B, yaitu Segmen Karang Joang–KKT Kariangau yang akan dibangun dengan pagu anggaran Rp 3,47 triliun. Jalan sepanjang 7.325 kilometer ini juga dibangun kurang dari 2 tahun.

Mulai September 2022 hingga Maret 2024. Kepala Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional (BBPJN) Kaltim Junaidi sebelumnya menerangkan, sudah ada lahan sekira 1,5 kilometer lahan yang telah dihibahkan ke Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Dari kebutuhan lahan untuk pembangunan dua segmen di Jalan Tol IKN menuju Jembatan Pulau Balang sekira 27 kilometer.

Maka dari itu, pembangunan jalan tol dan investasi di wilayah Kalimantan Timur tepatnya jalan Pendekat Jembatan Pulau Balang wilayah Kota Balikpapan pastinya dibutuhkan pengadaan lahan yaitu tanah oleh pemerintah. Pengadaan tanah untuk pembangunan hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pemegang hak atas tanah mengenai dasar dan bentuk ganti rugi yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah itu sendiri. Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Pembebasan lahan adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah atau melepaskan serta menyerahkan lahan, baik berupa bangunan, tanaman, beserta benda-benda yang ada dalam lahan tersebut. Hingga saat ini, pembebasan lahan jalan pendekat jembatan pulau balang belum menunjukkan titik terang.

Adapun permasalahannya bisa dilihat dari warga yang merasa adanya ketimpangan dalam penetapan harga tanah. Para pemilik tanah yang enggan melepaskan tanahnya kepada pemerintah beralasan bahwa nilai ganti rugi yang ditawarkan pemerintah terlalu murah dan tidak sesuai dengan standar harga tanah di pasaran. Selain itu, warga mengancam akan menghentikan pengerjaan pembangunan jalan akses pendekat menuju jembatan Pulau Balang, jika Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur tidak segera membayar ganti rugi lahan.

Hal yang menjadi fokus dalam penelitian ini membahas mengenai prosedur pengadaan hak atas tanah untuk pembangunan sarana pendukung ibu kota Nusantara dan membahas mengenai bentuk perlindungan hukum yang bisa melindungi pemegang hak atas tanah penerima ganti kerugian yang terdampak pembangunan sarana pendukung Ibu Kota Nusantara.

## II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris, penelitian normatif berfokus pada hal yang bersifat teoritis dan penelitian hukum empiris berkaitan dengan kondisi di lapangan. Dalam penelitian ini terkait penyelesaian pembebasan lahan terkena pembangunan jalan tol pada jalan pendekat Jembatan Pulau Balang di wilayah kota Balikpapan. Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*), Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan Pendekatan yuridis-sosiologi (*sociological approach*)

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### Prosedur Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Sarana Pendukung Ibukota Nusantara

Kewenangan negara untuk mengambil tanah-tanah masyarakat melalui lembaga pengadaan tanah tidak lain adalah sebagai implementasi hak menguasai negara, tentunya pengambilan tanah-tanah tersebut dimanfaatkan untuk pembangunan demi kepentingan umum. Pengadaan tanah adalah 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.

Menurut Pasal 1 huruf c Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah untuk keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan. Adapun yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti-rugi kepada yang berhak atas tanah itu. Penjelasannya bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut, tidak dengan cara lain selain pemberian ganti rugi.

Terkait dengan kepentingan umum, maka landasan yang digunakan adalah berdasarkan Pasal 1 angka 1 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pada Keppres tersebut menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan acara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Dengan demikian dapat dipahami bahwa rumusan pengadaant tanah yang digunakan adalah Keppres No. 55 Tahun 1993 sama dengan Permendagri No. 2 Tahun 1985.

Memperhatikan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yakni Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dengan demikian beberapa penjelasan landasan hukum tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum lebih menonjolkan aspek ganti rugi, sedangkan aspek sosial dan lain sebagainya menjadi dikesampingkan.

Secara normatif di dalam Pasal 6 UUPA ditegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini telah dinyatakan bahwa di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, di mana frasa "fungsi sosial" tidak disebutkan secara eksplisit dalam UUD 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3), namun secara implisit, ayat ini harus ditafsirkan bahwa fungsi sosial dari hak milik primer dapat diartikan sebagai hak milik yang tidak boleh dibiarkan merugikan kepentingan umum atau masyarakat umum. Dalam Penjelasan Pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa seseorang tidak boleh semata-mata mempergunakan untuk pribadinya pemakaian atau tidak dipakainya tanah yang menyebabkan kerugian dalam masyarakat. Dalam ketentuan UUPA dijelaskan bahwa memiliki hak berarti harus atau wajib mempergunakannya dan dalam mempergunakannya harus diingat juga untuk kepentingan umum sesuai dengan tujuan pemberian hak tersebut. Begitu juga dengan hak individu, bahwa

hak itu sudah tercakup dalam pengertian fungsi social (dwi tunggal). Pencantuman fungsi social di dalam peraturan perundang-undangan merupakan penegasan dari hukum adat itu sendiri.

Tujuan pengadaan tanah lainnya adalah proses dimana Pengadaan tanah adalah proses di mana pemerintah atau pihak swasta mendapatkan hak atas tanah dari pemiliknya, biasanya untuk tujuan proyek infrastruktur, pembangunan, atau pengembangan lainnya. Proses ini dapat berbeda-beda di setiap negara, tergantung pada hukum dan regulasi setempat. Adapun prosedur pengadaan tanah melibatkan langkah-langkah berikut:

- 1) Identifikasi Kebutuhan ;  
Pemerintah atau pihak yang berkepentingan harus mengidentifikasi kebutuhan untuk mengakuisisi tanah, baik untuk pembangunan infrastruktur, proyek pemerintah, atau tujuan umum lainnya.
- 2) Penilaian dan Penentuan Nilai Tanah ;  
Penilai independen biasanya ditugaskan untuk menentukan nilai pasar yang adil dari tanah yang akan diakuisisi. Nilai ini digunakan sebagai dasar untuk menentukan kompensasi kepada pemilik tanah.
- 3) Pemberitahuan Kepada Pemilik ;  
Pemilik tanah biasanya diberi pemberitahuan resmi tentang niat untuk mengakuisisi tanah mereka. Pemberitahuan ini harus mencakup informasi mengenai tujuan pengadaan, nilai kompensasi yang ditawarkan, dan prosedur selanjutnya.
- 4) Negosiasi Kompensasi ;  
Pihak yang akan mengakuisisi tanah dan pemilik tanah dapat melakukan negosiasi untuk menentukan jumlah kompensasi yang setuju. Negosiasi ini dapat melibatkan perundingan langsung atau melibatkan mediator jika diperlukan.
- 5) Persetujuan Kesepakatan Kompensasi ;  
Apabila kesepakatan dapat dicapai, maka pihak yang akan mengakuisisi tanah dan pemilik tanah menandatangani perjanjian kompensasi yang mencakup rincian pembayaran dan kondisi lainnya.
- 6) Persetujuan dan Persetujuan Hukum ;  
Kesepakatan yang dicapai kemudian diajukan untuk persetujuan hukum. Ini bisa melibatkan pengadilan atau lembaga hukum lainnya untuk memastikan kesepakatan sesuai dengan hukum yang berlaku.
- 7) Pemberian Kompensasi dan Transfer Hak ;  
Setelah semua persyaratan hukum terpenuhi, pihak yang akan mengakuisisi tanah membayar kompensasi kepada pemilik tanah. Selanjutnya, hak atas tanah tersebut secara resmi ditransfer ke pihak yang mengakuisisi.
- 8) Penyerahan Fisik Tanah ;  
Setelah transfer hak, pihak yang akan mengakuisisi tanah akan mengambil kontrol fisik atas properti. Proses ini dapat melibatkan pengosongan tanah oleh pemilik sebelumnya.
- 9) Rehabilitasi dan Pemulihan ;  
Apabila diperlukan, pihak yang akan mengakuisisi tanah dapat melakukan rehabilitasi atau pemulihan lingkungan setelah tanah dikuasai, tergantung pada kondisi kontrak.
- 10) Pelaporan dan Pemantauan ;  
Sebagai bagian dari transparansi dan akuntabilitas, proses pengadaan tanah biasanya melibatkan pelaporan dan pemantauan yang teratur untuk memastikan bahwa semua tahapan dilakukan sesuai dengan peraturan dan standar yang berlaku.

Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum resmi terbit. Dalam Permen ATR/BPN 19/2021 disebutkan terdapat empat tahap pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Keempat tahap tersebut adalah perencanaan, persiapan, pelaksanaan, serta penyerahan hasil.

a. Tahap Perencanaan

Pada tahap perencanaan ini, pengadaan tanah didasarkan pada rencana tata ruang dan prioritas pembangunan. Dalam perencanaannya, instansi yang memerlukan tanah dapat



melibatkan kementerian/lembaga lain di bidang pertanahan maupun instansi yang terkait. Produk perencanaan pengadaan tanah yang dihasilkan adalah Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) merupakan output dalam kegiatan perencanaan pengadaan tanah yang menjadi tanggung jawab setiap instansi yang memerlukan tanah dimana penyusunannya didasarkan atas rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan. DPPT hanya berlaku selama dua tahun. DPPT ini memuat dua muatan, yakni muatan wajib serta muatan tambahan.

Dalam pelaksanaannya pembahasan mengenai perencanaan pengadaan tanah, terdapat beberapa masukan dari unsur internal agar pedoman lebih mudah dipahami dan dilaksanakan di lapangan. Beberapa masukan yang disampaikan dalam pembahasan draft pedoman final antara lain adalah :

- 1) Disusunnya Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) bertujuan untuk penerbitan penetapan lokasi oleh gubernur, sehingga pemenuhan syarat satu daerah dengan lainnya bisa memiliki detail yang berbeda karena pemenuhan terhadap peraturan daerah/ peraturan gubernur setempat.
- 2) Adanya beberapa DPPT yang belum bisa diterima oleh gubernur setempat menjadikan koordinasi dengan Pemda, dinas di daerah serta BPN menjadi hal yang harus dilaksanakan saat penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT). Adanya koordinasi tersebut dapat mengidentifikasi permasalahan yang mungkin akan terjadi serta meminimalisir permasalahan yang terjadi dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah.
- 3) Dalam pelaksanaan di lapangan, penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) dilakukan dengan cara yang berbeda-beda karena tidak terdapat panduan pelaksanaan penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) sehingga menghasilkan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) yang beragam, sehingga diperlukan suatu pedoman untuk menyusun Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) agar diperoleh hasil yang tidak beragam, memiliki data yang dapat dipertanggungjawabkan dan terkini.

b. Tahap Persiapan

Di dalam Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021, kepala daerah akan membentuk tim verifikasi DPPT sejak diterimanya DPPT. Tim verifikasi tersebut melibatkan unsur Pemda serta dinas teknis terkait. Setelah dilakukan verifikasi, dibentuk tim persiapan pengadaan tanah, lima hari setelah DPPT terverifikasi. Dalam tahapan persiapan nantinya akan dilaksanakan konsultasi publik untuk mendapatkan kesepakatan dengan pihak yang berhak dan apabila diperlukan, Kepala Daerah dapat membentuk tim kajian keberatan, instansi yang menyelenggarakan pengadaan tanah dapat mengajukan permohonan pelaksanaan pengadaan tanah dengan melengkapi beberapa dokumen yang diperlukan. Dokumen tersebut antara lain, SK Penetapan Lokasi, DPPT, data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah; data awal masyarakat terkena dampak, berita acara kesepakatan; surat pernyataan pemasangan tanda batas bidang tanah; surat pernyataan izin alih status penggunaan/pelepasan, dan surat pernyataan kesiapan dokumen anggaran yang telah mengalokasikan biaya operasional dan biaya pendukung dan ganti rugi.

c. Tahap Pelaksanaan

Dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah terdapat proses ganti kerugian, yang melibatkan penilai pertanahan/appraisal. Terdapat beberapa kondisi yang perlu diperhatikan. Di antaranya masih kurangnya pemahaman terhadap aturan terkait pengadaan tanah dan standar penilaian. Selain itu, penilai masih memiliki keraguan untuk terlibat dalam pengadaan tanah karena terdapat dampak hukum dari kegiatan penilaiannya.

Atas dasar itu, peningkatan kompetensi harus dilakukan terhadap penilai pertanahan. Para penilai pertanahan perlu diperlengkap dengan kualifikasi teknis, yaitu telah mengikuti pendidikan Standar Untuk Penilaian Pengadaan Tanah. Penilai pertanahan juga perlu memperbaharui pengetahuan mereka tentang peraturan perundang-undangan. Kita harus

memastikan Penilai pada pengadaan tanah menerapkan Standar Penilaian Indonesia dan Kode Etik Penilaian Indonesia dengan tepat melalui evaluasi hasil penilaian yang dikerjakan samakan dengan PPPK dan Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dan memanfaatkan aplikasi MITRA Penilai sebagai media komunikasi dalam melakukan registrasi dan pemuktahiran data sehingga terbentuk Database Penilai Pertanahan.

d. Tahap Penyerahan Hasil

Untuk penyerahan hasil pengadaan tanah, menurut Permen ATR/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021, paling lama 14 hari sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah. Bentuk penyerahan hasil pengadaan tanah berupa Berita Acara Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah dan instansi yang memerlukan tanah wajib menyertipikatkan tanah yang sudah diserahkan tersebut. Selain itu, Dokumen Pelaksanan Pengadaan Tanah harus diintegrasikan secara elektronik.

### **Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Penerima Ganti Kerugian Yang Terdampak Pembangunan Sarana Pendukung Ibu Kota Nusantara**

Masalah tanah merupakan masalah yang senantiasa menarik perhatian dikarenakan tanah adalah sumber kehidupan selain air. Dalam kehidupan ini tidak ada manusia yang tidak membutuhkan tanah, apalagi negara-negara yang masih agraris. Oleh karena itu, masalah pertanahan masih merupakan masalah yang utama yang masih dihadapi oleh negara yang penghidupan ekonominya masih ditunjang dari sektor pertanian. Kecenderungan berkurangnya tanah untuk digarap dan juga kondisi sosial yang kurang seimbang dikarenakan keadaan perekonomian masyarakatnya yang tidak merata dan juga diperparah dengan kondisi pembagian tanah yang kurang terencana dengan baik menimbulkan masalah masalah pertanahan yang dapat mengakibatkan permasalahan di bidang politik, ekonomi dan sosial.

Kebutuhan atas tanah untuk keperluan pembangunan harus pula mendapat perhatian dalam rangka mencapai masyarakat adil dan makmur, oleh karena itu harus pula diusahakan adanya keseimbangan antara keperluan tanah untuk keperluan pribadi atau perorangan dan kepentingan banyak pihak atau masyarakat pada umumnya. Dalam rangka memberikan kepastian akan hak atas tanah, dalam pasal 19 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Terhadap tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah atau sering disebut sertipikat hak atas tanah. Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah.

Perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah yang tanahnya akan digunakan sebagai proyek pembangunan untuk kepentingan umum menjadi sangat penting karena dalam kondisi tertentu pemegang hak atas tanah harus menyerahkan tanahnya kepada Pemerintah, dengan alasan kepentingan umum merupakan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Pasal 1 angka 6 UU No. 2 Tahun 2012). Sehubungan dengan upaya perlindungan hukum atas hak milik tanah, kebutuhan akan dukungan berupa kepastian hukum diperlukan. Pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan ini, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pemerintah telah menerbitkan beberapa aturan hukum diantaranya :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang disempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam bukti yang ada harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun

dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Asas fungsi sosial hak atas tanah yang ditemukan di dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, di mana dalam menggunakan hak atas tanah harus mengedepankan kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama (kepentingan umum) dari seluruh rakyat daripada kepentingan pribadinya. Namun di dalam UUPA tidak ada menyebutkan secara rinci mengenai apa itu kepentingan umum. Hanya ada ditemukan di dalam Pasal 7 UUPA bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Arti kepentingan umum di dalam UUPA tidak dijelaskan, hanya saja terhadap kepentingan umum tersebut jangan sampai menimbulkan "kerugian". Hal ini di dalam Penjelasan Umum II (4) bahwa kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harus saling mengimbangi, hingga pada akhirnya tercapai tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat. Keadilan disebutkan di dalam Penjelasan Umum tersebut, di dalam UUPA maupun Penjelasan Umumnya tidak menyebutkan kerugian.

Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah serta perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah dalam pembangunan. Pertama Negara patut melindungi pemegang sertifikat hak atas tanah karena adanya itikad baik pemegangnya dan adanya keputusan negara menerbitkan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah yang tidak patut dibatalkan negara tanpa santunan, untuk itu perlu adanya aturan hukum administrasi negara dan pelaksanaannya yang sah, benar dan tepat sehingga perlindungan hukum patut diberikan kepada pemegang sertifikat hak atas tanah. Kedua, meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.

Oleh karena itu, diperlukan adanya suatu kebijakan dalam perolehan tanah untuk pembangunan. Hal ini ditempuh dengan lembaga pengadaan tanah yang pengaturannya terdapat dalam peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diubah oleh Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Adanya pengaturan mengenai pengadaan tanah menjadi landasan hukum bagi pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum serta menjadi jaminan bagi pemegang hak atas tanah untuk mendapatkan ganti rugi yang layak, sehingga memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Ganti rugi yang layak bagi pemegang hak atas tanah bertujuan untuk menghormati hak-hak pemegang tanah yang telah bersedia untuk melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya kepada negara. Pengaturan-pengaturan yang terkait mengenai pengadaan tanah beberapa kali telah mengalami perubahan. Perubahan-perubahan tersebut dimaksudkan untuk lebih menghormati dan menjamin hak-hak dari pemegang hak atas tanah. Dalam praktik pengadaan tanah untuk kepentingan umum, apabila tidak terjadi kesepakatan ganti rugi dapat dilaksanakan dengan konsinyasi. Dengan kata lain, adanya konsinyasi ini tidak memberikan pilihan kepada pemegang hak atas tanah selain melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah. Secara normatif, konsinyasi diperbolehkan, lalu bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Penghormatan dan penghargaan terhadap hak atas tanah yang diambil dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diwujudkan dalam pemberian ganti rugi. Bentuk dan besarnya ganti rugi merupakan unsur yang penting, karena terkait dengan kelangsungan hidup pemegang hak atas tanah. Realitasnya, hal tersebut dalam pengadaan tanah adalah penentuan besarnya ganti rugi, apalagi bentuk ganti rugi berupa uang. Masalah yang berkenaan dengan ganti rugi dalam bentuk uang oleh Maria S.W. Sumardjono dapat dirinci sebagai berikut :

1. Ganti rugi dinilai terlalu rendah oleh pemegang hak atas tanah;



2. Ganti rugi yang dituntut oleh pemegang hak atas tanah terlalu tinggi yang tidak terlampau sulit untuk dipenuhi oleh pihak swasta, namun dapat menyulitkan bagi Pemerintah dalam melangsungkan proyek-proyeknya;
3. Ganti rugi tidak diterimakan langsung kepada mereka yang berhak dan/atau jumlahnya dipotong untuk keperluan yang tidak jelas.

Konsep ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, yaitu penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah diberikan kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Bila dikaitkan dengan dasar pembentukan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006, sebagaimana dimuat dalam Konsideran "mengingat"-nya, maka penggunaan istilah ganti rugi dalam pengadaan tanah ini adalah tidak tepat. Sebaiknya, istilah yang digunakan bukanlah ganti rugi melainkan penggantian yang layak. Kalau ganti rugi nilai penggantian bisa tidak layak, sedangkan penggantian yang layak nilai penggantian sudah pasti layak.

Penetapan ganti rugi seringkali menemui kendala, antara lain tidak tercapainya kesepakatan mengenai besarnya. Oleh karena itu, Pasal 15 ayat (1) Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 mengatur dasar perhitungan besarnya ganti rugi sebagai berikut :

1. Nilai Jual Obyek Pajak atau nilai nyata/ sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh Panitia;
2. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
3. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Berkenaan dengan penetapan ganti rugi, Abdurrahman menegaskan bahwa yang terpenting justru bukannya pada pedoman besarnya ganti rugi berdasarkan NJOP, akan tetapi berdasarkan musyawarah antara Panitia Pengadaan Tanah dengan pemegang hak atas tanah yang didalamnya memuat kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut. Dalam menentukan besarnya ganti rugi kedua belah pihak menggunakan pedoman harga dari Lembaga/Tim Penilai harga tanah, namun harga tersebut tidak bersifat mutlak tetapi dipandang sebagai acuan saja. Yang diutamakan dalam penentuan besarnya ganti rugi adalah hasil kesepakatan dalam musyawarah, sehingga tidak ada satu pihak yang dirugikan dan diuntungkan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Parameter untuk mengukur layak atau tidak layak dapat berpedoman kepada pengaturan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 bahwa disebutkan dalam konsep ganti rugi salah satu unsurnya yaitu dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana yang ditetapkan dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 dinilai sudah tidak sesuai lagi sebagai landasan hukum bagi pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum. Penerbitan Perpres No. 36 Tahun 2005 yang sudah diroboh dengan Perpres No. 65 Tahun 2006 berdasarkan beberapa peraturan perundang-undangan. Dari penelitian ini dapat disimpulkan upaya pemerintah untuk memberikan suatu bentuk perlindungan dan jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah sebagaimana rumusan pasal 19 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria. Bentuk perlindungan hukum terhadap hak-hak rakyat atas tanah dalam pembangunan adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya.

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, kedamaian, ketentraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat. Sehingga masyarakat

merasakan peran dan kehadiran negara dalam rangka mensejahterakan dan juga melindungi hak-hak masyarakat khususnya hak milik atas tanah dan juga pemegang hak milik tersebut dalam hal ini adalah masyarakat itu sendiri. Sehingga di harapkan dengan adanya perlindungan tersebut maka kesejahteraan dan juga kemakmuran akan dirasakan masyarakat.

Selanjutnya dalam konteks pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum diperlukan upaya untuk menyasikan hubungan antara pemerintah/pemerintah daerah dan pihak-pihak yang tanahnya terkena pembangunan untuk kepentingan umum tidak mengusik rasa keadilan. Artinya perlu sosialisai program tersebut, perlu penyemaan persepsi tentang kesepakatan harga tanah, juga proses ganti rugi yang tidak menyulitkan warga masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan untuk kepentingan umum.

Ketika pemegang hak melepaskan haknya untuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan umum tersebut, maka pemberian ganti kerugian yang layak yang harus diterima sebagai bentuk perhormatan dan pengakuan terhadap hak individu hak atas tanah yang merelakan melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah untuk kepentingan umum. Pengambilan tanah untuk kepentingan umum tanpa disertai ganti kerugian yang layak sama dengan perampasan hak atas tanah. Layak disini dapat diartikan sebagai "keadilan" yang diterima oleh masyarakat, apakah layak disini bisa berwujud keadilan bagi pemegang hak yang melepaskan haknya.

Terhadap ganti kerugian juga harus tetap memperhatikan hak-hak individu yang sudah diambil untuk kepentingan bangsa, negara dan masyarakat umum. Jangan sampai pemegang hak dirugikan atas ganti rugi ini. Keadilan yang seperti apa yang layak untuk mereka yang melepaskan haknya demi kepentingan bangsa, negara dan kepentingan umum. Sistem yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria lebih condong menganut sistem publikasi negatif di mana hak kepemilikan atas tanah sifatnya tidak mutlak, bisa diadakan perlawanan dari pihak lain yang membuktikan sebaliknya, sistem publikasi negatif yang berlaku diharapkan dapat memberikan keadilan berupa perlindungan hukum bagi pemilik atau yang sesungguhnya berhak atas sebidang tanah untuk mengadakan perlawanan terhadap pihak-pihak lain yang telah mendaftarkan bidang tanah miliknya, untuk menghindari pemilik asli dikemudian hari kehilangan tanah hak miliknya secara sepihak. Namun yang terjadi adalah ganti kerugian tersebut dirasakan tidak adil oleh masyarakat yang haknya diambil untuk kepentingan umum.

Ketidakadilan tersebut dirasa dalam hal bentuk ganti kerugiannya, di mana penolakan atas tawar menawar dengan rakyat pemilik tanah, memberikan kesan kuat bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum berlangsung seperti jual-beli, padahal hubungan pemerintah dengan warga pemilik tanah dalam kasus pengadaan tanah mestinya dipahami bukan seperti pembeli dan penjual di pasar, melainkan sebagai para pihak yang berkomitmen bersama-sama membangun Negara. Adapun nilai adil bagi masyarakat bahwa harga yang mereka inginkan berdasarkan kepada nilai pasar tanah, bahan bangunan dan risiko kehilangan hak atas tanah. Jika sesuai ketentuan dasar harga ganti kerugian tersebut masyarakat pasti menyetujuinya.

Dalam banyak kasus atau permasalahan pengadaan tanah di Indonesia, ada beberapa persoalan yang sering terjadi yang sangat merugikan masyarakat yang tanahnya terdampak pembangunan untuk kepentingan umum. Disini penulis memaparkan persoalan yang penulis temui yaitu tidak adanya penyesuaian harga apabila pemerintah terlambat dalam membayar ganti rugi ha katas tanah yang terdampak pembangunan untuk kepentingan umum tersebut, atau pihak ketiga terlambat dalam pembayaran ganti rugi.

Ketika terjadi penundaan pembayaran ganti rugi oleh pemerintah harusnya ada penyesuaian harga sesuai dengan kenaikan harga yang terbaru setiap tahunnya. Namun belum adanya aturan yang mengatur mengenai penyesuain harga itulah yang merugikan masyarakat yang terdampak pembangunan untuk kepentingan umum. Seharusnya ada aturan yang mengatur untuk melindungi masyarakat sebagai penerima ganti rugi, yang seharusnya harga tanah tersebut mengalami kenaikan harga setiap tahunnya.

Disinilah peran keadilan dalam pengadaan tanah untuk melindungi masyarakat sebagai

penerima ganti rugi. Asas keadilan dalam pengadaan tanah harus bisa dirasakan oleh masyarakat. Di sini di dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, di mana subyek hukum melepaskan haknya untuk kepentingan umum. Ketika pemegang hak melepaskan haknya, keadilan yang harus diterima oleh subyek hak tersebut adalah dalam hal ganti kerugian yang layak, yang bisa dinikmati subyek seperti semula.

Pentingnya aturan yang melindungi hak masyarakat sebagai penerima ganti rugi, yaitu aturan yang mengatur mengenai penyesuaian harga apabila terjadi penundaan pembayaran oleh pemerintah atau pihak ketiga agar keadilan dirasakan oleh masyarakat. Ada kalanya dalam realitas, praktik pengadaan tanah masih banyak dijumpai terabaikannya hak - hak pemegang hak atas tanah terlebih bagi kaum minoritas dan rakyat kecil. Mereka mengalami pereduksian kesejahteraan akibat adanya pelepasan atau penyerahan hak atas tanahnya untuk kepentingan pihak yang memerlukan tanah, dalam hal ini yaitu Pemerintah. Secara otomatis hal tersebut tentu telah melanggar prinsip-prinsip Hak Asasi Manusia yang secara tegas diakui oleh konstitusi sehubungan dengan prinsip kelangsungan hidup yang layak.

Terkait dengan hal tersebut perlu dikaji mengenai bentuk perlindungan hukum dalam penetapan ganti rugi terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum serta akibat hukum dengan adanya konsinyasi bagi pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah, sehingga dapat memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak-hak pemegang hak atas tanah, karena tanah sebagai salah satu unsur penting dalam pembangunan nasional penggunaannya harus dapat mewujudkan kesejahteraan, kebahagiaan dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pemegang hak atas tanah diberikan perlindungan hukum terhadap ketidaksepakatan dalam hal penetapan ganti rugi, hal ini diatur dalam Pasal 17 dan 18 Peraturan Presiden No. 36 tahun 2005. Pemegang hak atas tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri disertai dengan penjelasan dan alasan keberatan. Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan panitia pengadaan tanah dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang akan diberikan.

Apabila pemegang hak atas tanah tidak menerima upaya penyelesaian tersebut diatas, maka dapat diajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di atasnya. Dari uraian diatas, pemegang hak atas tanah hanya dapat mengajukan keberatan terhadap besarnya ganti rugi, bukan terhadap hak atas tanah yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum. Konsekuensinya, pemegang hak atas tanah tidak ada pilihan lain selain melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah.

## KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan diatas maka diperoleh kesimpulan bahwa kewenangan negara untuk mengambil tanah-tanah masyarakat melalui lembaga pengadaan tanah tidak lain adalah sebagai implementasi hak menguasai negara, tentunya pengambilan tanah-tanah tersebut dimanfaatkan untuk pembangunan demi kepentingan umum. Pengadaan tanah adalah 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 oleh pemerintah daerah dapat dilakukan dengan beberapa cara antara lain: melalui pelepasan hak atas tanah; pencabutan hak atas tanah atau jual beli/tukar menukar untuk pengadaan tanah dengan skala tidak lebih dari satu hektar. Adapun landasan hukumnya: Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang pelaksanaannya merujuk pada Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan Perpres No. 65 Tahun 2006 serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 2007. Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum resmi terbit. Dalam Permen ATR/BPN 19/2021 disebutkan terdapat empat tahap pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Keempat tahap tersebut adalah perencanaan, persiapan,

pelaksanaan, serta penyerahan hasil. menentukan besarnya ganti rugi kedua belah pihak menggunakan pedoman harga dari Lembaga/Tim Penilai harga tanah, namun harga tersebut tidak bersifat mutlak tetapi dipandang sebagai acuan saja. Yang diutamakan dalam penentuan besarnya ganti rugi adalah hasil kesepakatan dalam muyawarah, sehingga tidak ada satu pihak yang dirugikan dan diuntungkan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Parameter untuk mengukur layak atau tidak layak dapat berpedoman kepada pengaturan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 bahwa disebutkan dalam konsep ganti rugi salah satu unsurnya yaitu dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Sehingga ketika terjadi penundaan atau keterlambatan pembayaran ganti rugi oleh pemerintah atau pihak ketiga seharusnya nilai ganti rugi disesuaikan dengan nilai harga tanah saat ini atau sesuai dengan perubahan kenaikan inflasi. Implementasi Asas Keadilan dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Peraturan Perundang-Undangan, bahwa di dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, asas keadilan harus memberikan jaminan penggantian yang layak. Layak artinya adil, jadi pengadaan tanah untuk kepentingan umum itu harus adil pada saat proses pengadaan tanah hingga setelah proses akhir dari pengadaan tanah yaitu hasil akhir yang merupakan wujud asas keadilan dengan pemberian ganti kerugian dan kehidupan lebih baik setelah ganti kerugian.

## REFERENSI

- Balikpapan Pos. 2022. <https://balikpapan.prokal.co/read/news/250937-ganti-rugi-tanah-dianggap-kelewat-murah-warga-km-11-karang-joang-tolak-jalan-tol-pulau-balang.html> (Diakses Tanggal 5 Januari 2023)
- Bisnis.Com. 2022. <https://www.wartanitizen.com/67123/Pembangunan-Jalan-Pendekat-Jembatan-Pulau-Balang-Sisi-Balikpapan-Menunggu-Revisi-Status-Pengadaan-Lahan.html>. (Diakses Tanggal 3 Oktober 2022)
- E-Koran Kaltim. 2022. <https://pusaranmedia.com/read/7614/Pembebasan-Lahan-Jalan-Pendekat-Jembatan-Pulau-Balang-Diambil-Alih-Pusat>. (Diakses Tanggal 27 September 2022).
- Kaltimpost. 2022. <https://kaltimpost.jawapos.com/utama/22/09/2022/Lelang-Sudah-Kelar-Lahan-lkn-Belum-Klir>. (Diakses Tanggal 3 Oktober 2022).
- Korankaltara, 2022. <https://korankaltara.com/warga-ancam-hentikan-pengerjaan-jalan-pulau-balang>. (Diakses Tanggal 3 Oktober 2022)
- Limbong, Bernhard, Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, (Penerbit Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011)
- Pasal 1 angka 1 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum..
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah untuk keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan.
- Soedharyo, Soimin. 1993. "Status Hak Dan Pengadaan Tanah", (Jakarta, Sinar Grafika,)
- Sumardjono, Maria S.W., Tanah dalam persektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, (Jakarta: Kompas, 2008)
- Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Tentang Sistem Perekonomian Nasional
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Undang-Undang Pengadaan Tanah)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 6 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara.