

ALUR PENGADAAN TANAH DALAM URGENSI PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR

Elvira Indi Rachmawati¹, Mega Ayu Ningtyas^{2*}, Evita Junaida³, Itsni Lu'Luil Maknun⁴, Laili Besta Kasihana⁵, Ayu Amelia Putri⁶

¹Program Studi Hukum Pidana Islam, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Indonesia

²⁻⁶Program Studi Hukum Pidana Islam, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Indonesia

*Correspondence: mega.ayu.ningtyas@uinsby.ac.id

SEJARAH ARTIKEL

Diterima: 13.04.2023

Direvisi: 13.04.2023

Publish: 14.04.2023

LISENSI ARTIKEL

Hak Cipta © 2023

Penulis: Ini adalah artikel akses terbuka yang didistribusikan berdasarkan ketentuan Creative Commons

Attribution 4.0

International License.

ABSTRAK

Pengadaan tanah untuk pembangunan adalah untuk kepentingan umum Kegiatan Pengadaan Tanah Ditentang Pembayaran Kompensasi Kepada mereka yang membebaskan tanah, bangunan, tanaman dan hal-hal lain dalam kaitannya dengan tanah. Kegiatan tersebut seringkali menimbulkan masalah di masyarakat ketika sengketa pengadaan tanah sering disebabkan untuk kepentingan umum Karena ketidaksepakatan dalam menentukan harga kompensasi termasuk yaitu Diwajibkan oleh para pihak, baik ditentukan oleh pemerintah Penetapan harga sepihak, dan penerima manfaat properti Ini tidak adil. itulah dasarnya menulis makalah untuk memperbaiki masalah sehingga tidak terjadi lagi Masalah Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Maka Harus Jenis, dasar, dan metode keputusan kompensasi internal diketahui Pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Kata Kunci: Ganti Rugi, Kepentingan Umum, Konsinyasi, Pengadaan Tanah.

ABSTRACT

Procurement of land for development is for the public interest Land Acquisition Activities Opposed Payment Of Compensation To those who free land, buildings, plants and other things in relation to land. These activities often cause problems in society When land acquisition disputes are often caused for the public interest Due to disagreements in determining the compensation price including viz Mandatory by the parties, either determined by the government Unilateral pricing, and property beneficiaries This is not fair. that's the basics write a paper to fix the problem so it doesn't happen again Land Acquisition Issues For Public Interests, Then Must The types, basis and methods of internal compensation decisions are known Procurement of land for public purposes.

Keywords: Land Acquisition, Public Interest, Indemnity, Consignment

1. Pendahuluan

Pembebasan tanah adalah metode memperoleh tanah untuk pembangunan. kepentingan umum. Pasal 18 UU Pokok Pertanian mengatur sebagai berikut. "Sekitar kepentingan publik, termasuk kepentingan dan kepentingan federal dan negara bagian; Hak atas tanah dapat dicabut oleh masyarakat secara kolektif sebagai ganti kerugian ketentuan ini dengan cara yang wajar dan diatur dengan undang-undang. Berfungsi sebagai dasar penyusunan kontrak pengadaan tanah berdasarkan UU No.2 Tahun 2012, tentang pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum. Bab Butir 1 2 undang-undang tersebut menyatakan: "Pengadaan Tanah adalah Kegiatan dengan cara yang memungkinkan para pihak untuk memberikan ganti rugi yang wajar dan adil Dibenarkan.

Dengan kata lain, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sudah memiliki peraturan pelaksanaannya. Perpres No. 71 Tahun 2012. Hal ini telah ditinjau berkali-kali dan Diuraikan dengan Keputusan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Keputusan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Keputusan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Perpres No 71 Tahun 2012, Perubahan Kedua Atas Perpres No 30 Tahun 2012 2015 tentang Perubahan Ketiga

atas Keputusan Presiden Nomor 71 Tahun 2012. Perbaikan selanjutnya Terakhir, Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat. Tentang Perpres No 71 Tahun 2012.

Cara menerapkan Pasal 111 (2) Perpres No. 71 Diterbitkan pada tahun 2012 dan terakhir diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 148 Tahun 2015. Keputusan Direktur Jenderal No. 5 Tahun 2012 tentang Instruksi Metode Akhir Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang Direvisi dengan Peraturan Menteri Perencanaan Lahan Pertanian dan Komisioner Badan Pertanahan Nasional 2015 No. 22.

Pembebasan lahan oleh pemerintah daerah seringkali bertentangan dengan pembebasan lahan tahap pembebasan lahan sangat panjang dan memakan waktu. Hal ini sangat dibutuhkan untuk mendukung pembangunan daerah. Semangat efisiensi dan ditetapkan dalam Peraturan tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Dengan Efektif, Pasal-Pasal Yang Menguntungkan Hukum umum untuk memperoleh tanah dengan luas 1 atau kurang (a) hektar, dapat dibuat langsung oleh badan yang mengklaim tanah salah satu pihak; penerima manfaat melalui penjualan atau barter, atau cara lain yang disepakati bersama; 1 batas Pembebasan Tanah Minor meningkat menjadi 5 (5) Ha dengan Keputusan Menteri Pertanian dan Perencanaan Daerah/Keputusan Dirjen Kewenangan Pertanahan Nasional Tahun 2015 No.6.

Dalam proses pengadaan tanah ada beberapa tahapan yang harus dilakukan yang tahapan tersebut meliputi Tahap Perencanaan Tahap Persiapan Pengadaan, Tahap Pelaksanaan Pengadaan yang berupa Inventerisasi dan identifikasi dalam penguasaan, kepemilikan, Penggunaan serta pemanfaatan tanah itu sendiri, melakukan ganti rugi, mengadakan musyawarah untuk menetapkan kesepakatan ganti rugi, yang selanjutnya menyerahkan kesepakatan untuk hasil ganti rugi. Dalam menetapkan kesepakatan penyelesaian sengketa atas tanah dalam penetapan ganti rugi melalui musyawarah, serta untuk penitipan ganti kerugian dapat melalui pengadilan yang berwenang

2. Metode

Metode yang digunakan dalam pembuatan jurnal ilmiah menggunakan metode yang disebut yuridis normatif dimana metode ini dalam prosesnya meneliti penelitian hukum dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder, serta berbagai literatur sebagai dasar untuk dilakukannya penelitian dengan cara mencari informasi dengan akurat sesuai fakta yang ada dengan melakukan penelusuran terhadap peraturan serta literatur yang berkaitan dengan topik permasalahan yang akan diteliti (S & Mamudji, 2001). Bahan hukumnya kemudian dianalisis dengan cara kualitatif sehingga dapat menarik kesimpulan guna menjawab permasalahan yang dikaji.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Pengertian Pengadaan Tanah

Definisi pengadaan tanah telah mengalami beberapa perubahan. Istilah “pembebasan tanah” pertama kali disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden No. 55 pada Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Perolehan tanah dalam Ordonansi ini berarti pembayaran biaya kepada pemilik tanah dan pembebasan tanah. Selain itu, Keputusan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Umum, Pasal 1 Ayat 3, mengatur bahwa pembebasan tanah berarti pembebasan tanah dengan membayar ganti rugi kepada pemiliknya. Semua kegiatan terdaftar sebagai terdaftar. Berkaitan dengan pelepasan atau pengalihan tanah, bangunan, peralatan dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, atau perampasan hak milik atas tanah (RI, 2020). Kemudian ada peraturan baru yang memberikan pemahaman baru tentang pengadaan tanah: Perpres No. 65 Tahun 2006 mengubah Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Keputusan Presiden No. 36 Tahun 2005 mengubah beberapa ketentuan mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum, termasuk pengertian dari istilah “pembebasan tanah”. Keputusan Presiden No. 65 Tahun 2006 Pasal 1 dan Keputusan Presiden “No. 36 Tahun 2005” Perubahan Tentang Pengadaan Tanah dan Pengadaan Tanah dengan Ganti Rugi kepada Pemilik Tanah, Bangunan, Peralatan dan Fasilitas Pasal 1 Ayat 3. Properti Kegiatan lain yang bertujuan untuk memperoleh pelepasan atau pengiriman barang terkait.(PP Nomor 36, 2005)

Setelah melalui beberapa kali perubahan terhadap Peraturan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, akhirnya “UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum” diundangkan pada tanggal 14 Januari 2012. Edisi 2 tahun 2012 diundangkan dan mulai berlaku pada tanggal 7 Agustus 2012. 2012. 71 Tahun 2012 Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. “Pasal 125 Keputusan Presiden Nomor 71 Tahun 2012” yang menjadi dasar keputusan tersebut menyatakan. Presiden melaksanakan Perpres No. 36 Tahun 2005, “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Sarana Umum”, seperti biasa. Diubah dengan Keputusan Presiden No. 65 Tahun 2006, Keputusan Pelaksanaan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi kecuali untuk tata cara pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 yaitu tata cara pengadaan tanah yang sedang berlangsung. Dilaksanakan sebelum berakhirnya berlakunya Perpres No. 71 Tahun 2012 dengan ketentuan prapelaksanaan Perpres. Arti “pembebasan tanah” telah berubah. Menurut

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 Ayat 2 Pengadaan tanah adalah kegiatan penyediaan tanah bagi pihak yang sah dengan memberikan ganti rugi yang adil dan merata. Selain itu, menurut Peraturan Pelaksana “Perpres No. 71 Tahun 2012, Pasal 1 Ayat 2, pengadaan tanah adalah kegiatan penyediaan tanah dengan memberikan ganti rugi yang adil dan merata kepada pihak yang berhak”. Ini menetapkan bahwa ada.

3.2. Tata Cara Pengadaan Tanah

Tahapan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dilakukan secara bertahap yaitu dengan tahapan-tahapan yang telah teratur dalam norma yang berlaku berada dalam Undang-Undang dan peraturan pelaksanaannya. Sesuai dengan Undang-Undang, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan sebagai berikut:

1. Perencanaan

Dilandaskan atas secara Rencana Tata Ruang daerah serta mengutamakan pembangunan yang termuat dalam bentuk adanya planning Pembangunan Jangka yang Menengah, Rencana yang Strategis, serta dengan adanya Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Adanya ini diatur dalam bentuk dokumen sebagai akibatnya perencanaan Pengadaan Tanah yang disusun sesuai studi kelayakan ini dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dokumen perencanaan pengadaan tanah ini ditetapkan oleh instansi yang hanya memerlukan tanah dan dokumen perencanaan pengadaan tanah tersebut diserahkan kepada Pemerintah Provinsi paling sedikit memuat:

- a) maksud serta tujuan planning pembangunan;
- b) kesesuaian antara Planning Tata Ruang Wilayah dan planning Pembangunan Nasional serta Daerah;
- c) lokasi posisi tanah;
- d) luas tanah yang diperlukan
- e) gambaran awam mengenai status tanah;
- f) perkiraan jangka waktu pada pelaksanaan pembangunan;
- g) perkiraan jangka waktu dalam pelaksanaan pembangunan;
- h) asumsi nilai tanah; serta
- i) planning penganggaran dalam pelaksanaan pembangunan.

2. Persiapan

Lembaga maupun instansi yg membutuhkan tanah bersama pemerintah provinsi melalui sumber dokumen planning Pengadaan Tanah menghasilkan:

- a) Adanya Bentuk Pemberitahuan Planning Pembangunan
Pengumuman planning pembangunan ini diberikan oleh rakyat pada planning wilayah pembangunan untuk Kepentingan Awam yakni dilakukan baik niscaya langsung maupun niscaya tidak langsung.
- b) Adanya Bentuk Pendataan Awal Lokasi
Planning Pembangunan menggunakan memberikan Pendataan ini meliputi adanya pelaksanaan pengumpulan data awal Pihak yang Berhakserta dilaksanakan pada saat paling usung selma 30 (tiga puluh) hari kerja semenjak adanya pemberitahuan tentang wacana planning pembangunan. Hasil pendataan awal ini selanjutnya akan digunakan sebagai data buat pelaksanaan Konsultasi Publik planning pembangunan.
- c) Menyampaikan Adanya Bentuk Konsultasi Publik planning Pembangunan.

Adanya Konsultasi Publik planning pembangunan ini adalah dilaksanakan agar dapat kesepakatan lokasi planning pembangunan melalui orang yang Berhak serta masyarakat yang mendapat imbas serta dilaksanakan di tempat planning pembangunan Kepentingan awam atau di kawasan yang disetujui. Konvensi yang telah disetujui beserta ini dituangkan dalam bentuk isu program konvensi. Atas bentuk konvensi tadi, lembaga Instansi yang membutuhkan tanah ini membuat sebuah permohonan tentang penetapan lokasi oleh gubernur. Hingga Gubernur memutuskan lokasi dalam saat hingga 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh lembaga. Konsultasi Publik planning pembangunan ini dilaksanakan ketika paling lama 60 (enam puluh) hari kerja, dan andaikan sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik planning pembangunan terdapat adanya pihak yang keberatan dalam wacana lokasi pembangunan ini, dilaksanakan Konsultasi Publik plan menggunakan pihak keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

3. Pelaksanaan

Pihak lembaga membutuhkan adanya tanah buat segera melapor serta mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan meliputi:

- a. Proses inventarisasi identifikasi dominasi, pemilik, pengguna, dan pemanfaatan tanah. Selain setelah itu ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dserta menghasilkan landasan dalam bagian yang Berhak untuk Ganti Kerugian.
- b. Penilaian Ganti Kerugian

Forum Pertanahan memutuskan serta mengumumkan evaluasi yang patut dengan menggunakan peraturan perundang-undangan buat menjalankan evaluasi Objek Pengadaan Tanah. evaluasi besarnya evaluasi Ganti Kerugian sang evaluasi dijalankan sesuai bidang per bidang tanah, mencakup:

1. tentang adanya tanah;
 2. ruang atas tanah serta bawah tanah;
 3. bangunan;
 4. tanaman;
 5. benda yang berkaitan menggunakan tanah; dan/atau
 6. kerugian lain yang dapat dinilai.
- c. Musyawarah Penetapan Pengganti Kerugian
Dengan adanya kontribusi dari Lembaga Pertanahan lembaga ini melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam kurun waktu paling lama mencapai 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dari adanya hasil penilaian yang telah disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan adanya bentuk besarnya kerugian yang dialami berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian. Sehingga hasil dari adanya sebuah kesepakatan dalam musyawarah ini menjadi sumber atas dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dalam berita acara kesepakatan.
 - d. Pemberian Ganti Kerugian
Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah ini diberikan langsung terhadap Pihak yang Berhak dan dapat diberikan dalam hal uang, kepemilikan saham, adanya tanah pengganti, dan juga adanya permukiman kembali selain itu juga bisa dengan bentuk lain dengan adanya kedua belah pihak yang saling bersangkutan dan mencapai kesetujuan bersama.
 - e. Pelepasan tanah instansi
Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintahan dapat dilakukan sesuai dengan adanya ketentuan peraturan norma yang mengatur adanya pengelolaan barang milik negara/daerah.⁹ Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk hal Kepentingan Umum yang dimiliki oleh pemerintah atau dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah harus dijalankan berlandaskan “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012”. Namun Pelepasan Objek Pengadaan Tanah Instansi tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali dengan syarat kriteriaan:
 - 1) Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan ini yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan. Sehingga Ganti Kerugian diberikan dalam bentuk tanah atau berbentuk bangunan maupun relokasi.
 - 2) Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah. Sehingga Ganti kerugian ini diberikan dalam hal uang, kepemilikan saham, adanya tanah pengganti, dan juga adanya permukiman kembali selain itu juga bisa dengan bentuk lain dengan adanya kedua belah pihak yang saling bersangkutan dan mencapai kesetujuan bersama.

4. Penyerahan hasil.

Lembaga Pertanahan memberikan bagian yang telah menjadi hasil Pengadaan Tanah kepada lembaga-lembaga yang memerlukan tanah setelah pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan dan memberikan pemberian Ganti Kerugian yang telah dititipkan di pengadilan negeri.

3.3. Tahapan Pengadaan Tanah untuk Skala Kecil

Tahapan pengadaan tanah mirip halnya yang sudah teratur pada Undang- Undang tidak seutuhnya berlaku sehingga akibatnya ada juga pengecualian terhadap pengadaan tanah skala kecil ini. Pengadaan tanah skala kecil ialah suatu kegiatan pengadaan tanah yang dilakukan terhadap lahan yang luasnya tidak lebih berasal dari lima hektar. Pengadaan tanah yang diatur dalam norma yang berlaku tersebut wajib juga menggunakan penetapan lokasi sementara di peraturan pelaksanaanya, spesifik untuk pengadaan tanah yang tidak lebih dari lima hektar. Sedangkan relevansinya dengan penilaian tanahnya menggunakan hasil evaluasi oleh jasa penilai. Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2015 sebagaimana diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Ketua Badan Pertanahan Nasional

Nomor 22 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas hal dasar Peraturan Ketua Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 yaitu pada Pasal 53 ayat (3).”

Aturan terkait dengan pengadaan tanah skala kecil diatur 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.”
Aturan yang mengatur tahapan pengadaan tanah pada skala kecil dapat dilangsungkan tanpa melalui tahapan pengadaan tanah buat kepentingan umum sesuai adat yang berlaku diatur dalam Peraturan Presiden “Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan buat Kepentingan Umum”, menggunakan adanya perubahan pada “Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata
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 pada hukum Peraturan Menteri Agraria serta Tata Ruang/Ketua Badan Pertanahan Nasional “Nomor 5 Tahun 2012 perihal Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah” dengan adanya amandemen yg telah diubah terakhir menggunakan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional “Nomor 22 Tahun 2015 wacana perubahan Kedua Atas Peraturan Ketua Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012”, terdapat hokum spesifik terkait pengadaan tanah skala kecil yang mengatur ketentuannya 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 UndangUndang 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 didapatkan pada Pengadaan Tanah Buat Kepentingan Umum yang diatur dalam “Pasal 24-26 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012” jo. “Pasal 41-44 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 berlandaskan pada Penetapan Lokasi.” Penetapan lokasi dalam hal ini ialah aspek perizinan untuk pengadaan tanah. Sesuai “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.”

3.4. Isu Masalah Pengadaan Tanah

Problematika ketidakmampuan pengadaan lahan selalu menjadi topic utama yang rumit dalam pembangunan infrastruktur di Indonesia. Hal tersebut menimbulkan masalah baru pada perkembangan ekonomi di Indonesia. Pemerintah juga terus mengupayakan agar program yang dicanangkan agar sukses. Seperti memberi kemudahan dalam perizinan atau regulasi perizinan hingga terciptanya peluang kerja sama dengan seKtor swasta dalam hal pengembangan pembangunan infrastruktur di Indonesia (GAW / MU, 2016). Isu masalah pengadaan tanah merupakan dampak, efek, atau hal yang ditimbulkan dan menjadi masalah atau tantangan baru yang perlu diatasi dari suatu problem akibat pengadaan tanah. Pada pengadaan tanah tidak serta merta langsung terdapat kata sepakat diantara beberapa pihak yang terdampak. Hampir setiap ada pengadaan tanah apalagi yang menyangkut pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah seperti pembangunan jalan tol, jembatan layang (flyover), atau fasilitas public lainnya menimbulkan masalah baru yang harus diselesaikan guna kelancaran pembangunan tersebut.

Pembebasan pada lahan yang termasuk dalam peta pembangunan biasanya cukup sulit untuk dilakukan hingga sampai pada tahap sepakat. Pembebasan lahan yang berupa tanah kosong atau yang diatasnya terdapat bangunan apalagi status tanah tersebut berupa hak milik. Sebagai contoh isu masalah yang muncul akibat pengadaan tanah adalah adanya pembangunan flyover di kota Sidoarjo tepatnya pada daerah Krian. Flyover tersebut dibangun guna untuk mengurai kemacetan yang kerap kali terjadi di sekitar daerah tersebut yang telah terjadi bertahun-tahun. Gagasan dibangunnya flyover tersebut diharapkan mampu mengatasi maupun mampu menanggulangi kemacetan yang terjadi. Disamping itu, dampak dari pembangunan flyover tersebut mempengaruhi tata letak atau bangunan yang telah ada di daerah sekitar yang terkena peta pembangunan itu.

Salah satu bangunan yang menjual aneka makanan olahan menolak keras dilakukannya penggusuran pada bangunannya. Apalagi sang pemilik mengatakan bahwa bangunan itu telah berdiri bertahun-tahun dan jika bangunan itu digusur maka ia takut kehilangan pelanggan setianya. Menurut informasi dari warga sekitar bahwa hal tersebut benar, jika bangunan itu telah ada sejak dulu. Salah satu media massa yang mempublikasikan berita tersebut adalah milik dari Warta Sidoarjo memberitakan bahwa beberapa bangunan yang terdampak dari pembebasan tanah dipaksa untuk segera mengosongkan daerah sekitar yang termasuk dalam peta pembangunan Flyover. Tidak hanya itu, menurut dari berita yang diliput Warta Sidoarjo, Pemkab Sidoarjo ikut turut serta melakukan negosiasi dalam pembebasan tanah tersebut (Ikromah, 2022). Tak hanya itu, pemilik bangunan yang menolak adanya pembebasan lahan yang mengenai bangunannya semakin menunjukkan ketidaksetujuannya. Hal tersebut dapat diketahui melalui tampilan luar bangunan tersebut yang semakin eye-catching dengan berubahnya yang sedemikian rupa seperti merubah, menambah, dan memperbarui bangunan itu. Hal tersebut menunjukkan kontra yang semakin pelik.

3.5. Akibat dari pengadaan tanah

Dalam bahasa Inggris akibat atau bisa disebut dengan dampak berarti mempengaruhi, yang identik dengan kata akibat (outcome) atau konsekuensi (outcome). Efek atau dampak dari suatu tindakan yang terwujud baik secara negatif maupun positif yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang yang melakukan suatu kegiatan. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, dampak atau efek memiliki konsekuensi positif dan negatif. Ketika kita berbicara tentang dampak pembangunan, maka kita berbicara tentang konsekuensi yang dihasilkan oleh pembangunan itu. Dampak terdiri dari berbagai jenis yaitu (Swela, 2017):

- a. Pengaruh positif menurut pengelola Impact Development ini bagus yang berasal dari orang lain.
- b. Efek negatif. Penyelenggara menilai efeknya buruk melalui pembangunan dan lain-lain.
- c. Dampak yang disadari (hasil yang diinginkan). efek yang diharapkan dari pengembang. Efek ini adalah efek yang diketahui dan diketahui secara sadar bahwa ini sedang terjadi. Efek seperti itu biasanya mudah ditemukan keberadaannya diketahui atau ditulis oleh organisasi pembangunan dalam aplikasi konstruksi.
- d. Konsekuensi yang tidak diinginkan. Tidak ada dalam rencana yang dirancang oleh pengembang. Dalam pembahasan kali ini dampak yang dapat ditimbulkan dari pembebasan tanah yang digunakan pada proyek pembangunan Flyover memiliki efek sosial dan ekonomi, baik itu secara positif maupun negatif.

Dampak sosial yang positif yaitu terjadinya kesejahteraan pada warga di sekitar karena teratasinya masalah kemacetan yang telah terjadi bertahun-tahun. Kemudian dampak sosial negatifnya yaitu menumpuknya volume kemacetan di sekitar area pembangunan yang diperparah semakin menyempitnya jalur dari dan yang akan ke arah Krian-Sidoarjo. Sehingga intensitas volume menumpuk di satu titik yang sangat sulit terurai. Jadi semakin lama proyek itu berlangsung semakin parah juga kemacetan yang terjadi.

Sedangkan dampak positif pada ekonomi yang terjadi akibat pembangunan jembatan layang tersebut adalah semakin cepat distribusi atau mobilitas kendaraan dari satu daerah ke daerah lainnya. Hal tersebut dapat dilihat dari skema pembangunan yang merujuk pada satu titik yang biasanya merupakan tempat dimana kemacetan itu terjadi. Jadi besar kemungkinan hal tersebut bisa teratasi dengan adanya proyek flyover tersebut. Sedangkan dampak negatif dari bidang ekonomi adalah adanya pengusuran, pembebasan lahan yang terjadi di sekitar area itu. Seperti yang telah dibahas di atas bahwa salah satu pemilik bangunan yang tidak mau dibongkar karena menurut pemiliknya akan memakan waktu, tenaga, dan biaya yang tidak sedikit. Dimana ia (pemilik) memerlukan waktu untuk mencari tempat baru yang strategis seperti pada tempat sebelumnya namun juga tidak semudah yang dibayangkan. Pengurusan izin usaha, pemindahan alat dan barang-barang pun juga tidak bisa dikatakan mudah dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Walaupun ia (pemilik) mendapat ganti rugi dari bangunan yang terkena pembebasan tanah tersebut, namun semuanya dilakukan seperti baru memulai usaha dari nol.

3.6. Cara Penyelesaian Sengketa Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah

a. Penyelesaian dengan Cara Musyawarah untuk Menetapkan Ganti Rugi

Untuk Penyelesaian dalam hal ini membutuhkan beberapa pihak yakni pihak yang memiliki hak atau yang merasa keberatan kepada pengadilan (Santoso, 2016) serta gugatannya. Dalam Penyelesaian sengketa tanah ini perlu diadakannya kerja sama antara pemerintah dengan masyarakat, dengan adanya hal seperti itu akan mempermudah terlaksananya sengketa dengan baik sehingga keadilan dapat dirasakan oleh masyarakat (Laturette, 2016). Pada hal ini pemerintah atau lembaga harus bersikap adil pada pihak masyarakat dengan mempertimbangkan bagaimana ekonomi pihak pemegang hak atas tanah tersebut, setelah penguasaan tanah dibebaskan paling tidak ganti rugi yang diberikan dapat menjanjikan pihak pemilik kehidupan ekonominya lebih baik lagi, karena biasanya korban dari sengketa pengadaan tanah ini belum dapat mencicipi keadilan yang sepadan dengan adanya pengorbanan obyek yang dimiliki untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah yang digunakan pemerintah dalam rangka kepentingan umum memiliki nilai penting dan hal itu diperlukannya ada jaminan baik untuk pihak masyarakatnya atau pemerintahannya. Pengusuran atau pengalihan hak merupakan hal yang umum dan perlu ketelitian serta hati-hati, supaya jalan terakhir adalah pada pencabutan hak atas tanah. Namun disini yang menjadi hal penting adalah adanya sebuah kesepakatan, agar pihak pemilik hak atas tanah tersebut tidak merasa dirugikan dan dipaksa kehendaknya untuk melepaskan tanahnya. Pelepasan hak atas tanah secara ganti rugi (Hallauw et al., 2020) dapat diberikan dalam bentuk uang, pemukiman balik, kepemilikan saham, tanah pengganti atau bentuk yang disetujui tetapi yang menjadikan adanya problem artinya jika pemegang hak atas tanah sama sekali tidak menyetujui segala bentuk ganti kerugian dan tidak ingin melepaskan hak atas tanahnya. Maka pemegang hak atas tanah bisa mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam jangka waktu aporisma 14 hari kerja setelah musyawarah ganti rugi ditetapkan. Tetapi jika sehabis pengadilan negeri menetapkan bentuk jenis kerugian akan tetapi pihak pemegang hak tersebut kekeh menolak, hal ini pihak tadi dapat mengajukan kasasi pada MA (mahkamah agung). Selesaiannya itu putusan MA inilah yang sebagai kekuatan aturan atau sebagai dasar pembayaran ganti rugi pada pihak yang mengajukan keberatan. Pada hal ini musyawarah dalam penetapan ganti rugi tidak berhasil mencapai kata sepakat.

b. Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Melalui Lembaga Pengadilan.

Pengadilan Negeri memiliki wewenang untuk memutuskan bentuk maupun jumlah kerugian yang di dapatkan oleh pemegang hak atas tanah yang tanahnya terkena pengadaan tanah, seperti digunakan untuk kepentingan umum. Dalam hal ini pengadilan negeri memiliki tempo maksimal selama 30 hari kerja dalam memeriksa pengajuan keberatan ganti dan tempo terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan. Dalam memutuskan keputusan besaran ganti, hakim memiliki pertimbangan, dan pihak yang bersangkutan harus menghadirkan saksi ahli bidang penilaian untuk mengemukakan pendapat sebagai pembanding penilaian ganti rugi. Pada pasal 38 ayat (2) telah disebutkan:

“Sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atau besaran ganti kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli bidang penilaian untuk di dengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian”

Dalam aturan sebelumnya yang terdapat pada peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 menyebutkan apabila pihak pemilik tanah merasa keberatan atau kurang puas dengan ganti kerugian yang diberikan, maka hal dapat mengajukan keberatan terhadap gubernur, namun jika setelah gubernur memberikan keputusan kemudian pihak tetap merasa keberatan maka pihak pemilik dapat melakukan pengajuan banding ke pengadilan tinggi, dan pengadilan negeri akan memutuskan penyelesaian ganti kerugian, dengan huum acara khusus dan waktu yang singkat. Namun hal ini tidak dapat menunda jalannya pencabutan hak, maksudnya dikeluarkanya keputusan dari presiden mengenai pencabutan hak, maka tanah serta benda benda yang bersangkutan dapat segera dimiliki haknya tanpa harus menunggu keputusan dari pengadilan tinggi.

Dalam memutuskan ganti kerugian agar terasa adil bagi masyarakat, pengadilan harus memiliki kriteria tertentu yang diterapkan secara obyektif serta standar harus ditetapkan terlebih dahulu, dan pemegang hak harus mengetahui dasar penentuan kecil atau besarnya ganti kerugian yang diberikan.

c. Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah

Dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 41 ayat 1 dan 3 menyebutkan:

“(1). Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (2) atau putusan pengadilan negeri atau mahkamah agung sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (5).”

“(3). Bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan satu satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat dikemudian hari.”

Penitipan ganti kerugian yang dilakukan dipengadilan negeri setempat dilakukan dalam hal hal menjadi berikut:

1. Pihak yang berhak menolak bentuk atau besarnya ganti kerugian berdasarkan dampak musyawarah atau putusan pengadilan negeri atau mahkamah agung ganti kerugian di titip pada pengadilan setempat.
2. Pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian tak diketahui keberadaanya
3. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian, sedang menjadi objek masalah di pengadilan, tanahnya masih dipersengketkan kepemilikannya, diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang atau menjadi jaminan di bank.

Penyelesaian sengketa yang digunakan untuk menetapkan ganti kerugian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan dua cara penyelesaian, yaitu:

1. Penyelesaian dengan cara litigasi atau melalui lembaga pengadilan, meliputi: “Pihak yang merasakan keberatan terhadap penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum ini ke pihak pengadilan tata usaha Negara, melakukan pengajuan keberatan ke pengadilan negeri oleh pemegang hak atas tanah karena menolak jenis dan besar nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah”.
2. Penyelesaian secara non litigasi dalam pengadaan tanah telah di atur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang meliputi: “untuk menetapkan ganti kerugian serta lokasi pembangunan dilakukan lebih dahulu musyawarah, masyarakat berhak melakukan upaya keberatan kepada panitia pengadaan tanah dan instansi yang memerlukan tanah”

Dalam penyelesaian sengketa pengadaan tanah jika dalam penetapan lokasi pembangunan serta ganti rugi tidak disetujui, maka dalam penyelesaiannya secara non litigasi lebih kepada penyelesaian secara negoisasi karena dalam penyelesaiannya tidak menggunakan mediator atau pihak ketiga, hal ini dianggap lemah karena dapat menimbulkan pemaksaan kepada pihak pemegang hak atas tanah untuk melepaskan hak atas tanah, maka di butuhkan pihak ketiga sebagai mediator untuk melakukan mediasi dalam menetapkan lokasi pembangunan dan masalah ganti rugi. Jika dalam penyelesaiannya melalui mediasi belum mencapai kata sepakat, maka bisa dilakukan dengan Arbitrase ataupun sampai dengan melakukan judikasi.

Selain itu pada tahap negoisasi merupakan suatu tahap yang penting, maka dalam negoisasi perlu diadakan musyawarah sebagai bentuk cara yang strategis untuk mencapai kata sepakat, maka dibutuhkan ketrampilan dari para pihak dalam melakukan komunikasi serta wawasan para pihak yang bersangkutan karena hal tersebut berperan penting dalam proses menyampaikan kepentingan suatu pihak atau pihak lain (Abbas, 2011).

Penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah penting sekali dilakukan secara non litigasi atau diluar jalur pengadilan, karena dalam hukum tanah nasional dalam penyelesaiannya memang menggunakan

hukum adat. Dalam hukum adat berbeda dengan masyarakat modern karena, dalam penyelesaian didasarkan pada kebiasaan atau pandangan hidup serta aturan yang dianut oleh masyarakat adat itu sendiri (Abbas, 2011). Masyarakat adat bertumpu pada filsafat eksistensi yaitu filsafat manusia yang mengajarkan hidup rukun dan bersama. Oleh karena itu dalam upaya pelepasan hak penguasaan tetap harus mengedepankan sikap kebersamaan dan rukun untuk mencegah terjadinya konflik antara pemerintah dengan pemegang hak atas tanah.

4. Kesimpulan

Pengadaan tanah sudah mengalami beberapa perubahan. Pasal 1 “(1) Keputusan Presiden” No. “55 Tahun 1993, tentang pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum”, terlebih dahulu menyebutkan istilah “pembebasan tanah”. Dalam peraturan ini, pembebasan tanah berarti tindakan membayar pertimbangan kepada penerima manfaat tanah dan memperoleh tanah. Masalah ketidakmampuan pengadaan lahan selalu menjadi topic utama yang rumit dalam pembangunan infrastrukturnya yang ada di Indonesia. Hal tersebut tentunya dapat menimbulkan masalah baru pada perkembangan ekonomi di Indonesia. Pemerintah juga terus mengupayakan agar program yang dicanangkan agar dapat berjalan dengan sukses. Seperti memberi kemudahan dalam perizinan atau regulasi perizinan hingga terciptanya peluang kerja sama dengan sector swasta dalam hal pengembangan pembangunan infrastruktur di Indonesia. Sebagai contoh isu masalah yang muncul yang sudah diuraikan dalam pemaparan di atas akibat pengadaan tanah adalah adanya pembangunan flyover di kota Sidoarjo tepatnya pada daerah Krian. Flyover tersebut dibangun guna untuk mengurai kemacetan yang kerap kali terjadi di sekitar daerah tersebut yang telah terjadi bertahun-tahun. Gagasan dibangunnya flyover tersebut diharapkan mampu mengatasi maupun mampu menanggulangi kemacetan yang terjadi. Disamping itu, dampak dari pembangunan flyover tersebut mempengaruhi tata letak atau bangunan yang telah ada di daerah sekitar yang terkena peta pembangunan itu. Salah satu bangunan yang menjual aneka makanan olahan menolak keras dilakukannya penggusuran pada bangunannya. Apalagi sang pemilik mengatakan bahwa bangunan itu telah berdiri bertahun-tahun dan jika bangunan itu digusur maka ia takut kehilangan pelanggan setianya. Berdasarkan pemaparan yang sudah dijelaskan di atas, dapat diperoleh kesimpulan bahwa dalam proses pengadaan tanah ada beberapa tahapan yang harus dilakukan yang tahapan tersebut meliputi Tahap Perencanaan Tahap Persiapan, Tahap Pelaksanaan yang berupa Inventarisasi dan identifikasi dalam penguasaan, kepemilikan, Penggunaan serta pemanfaatan tanah itu sendiri, melakukan ganti rugi, mengadakan musyawarah untuk menetapkan kesepakatan ganti rugi, yang selanjutnya menyerahkan kesepakatan untuk hasil ganti rugi. Dalam menetapkan kesepakatan penyelesaian sengketa atas tanah dalam penetapan ganti rugi melalui musyawarah, serta untuk penitipan ganti kerugian dapat melalui pengadilan yang berwenang. Dalam tahapan tahapan yang dilakukan tentunya harus tetap mengutamakan kebersamaan serta kerukunan, sehingga dalam prosesnya tidak terjadi konflik yang berkepanjangan.

Daftar Pustaka

- Abbas, S. (2011). *Mediasi Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*. Media Grafika.
- GAW / MU. (2016). *Permasalahan dan Solusi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Infrastruktur*. Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/talks/baca/arsip/lt574fdd38584f7/permasalahan-dan-solusi-pengadaan-tanah-untuk-pembangunan-infrastruktur>
- Hallauw, D. K., Matuankotta, J. K., & Uktolseja, N. (2020). Analisis Hukum Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Adat (Dati) Di Kota Ambon. *Sasi*, 26(1), 111. <https://doi.org/10.47268/sasi.v26i1.256>
- Ikromah, N. (2022). *Update Proyek Flyover Krian, Terlihat Warga Mulai Kosongkan dan Bongkar Bangunan*. Warta Sidoarjo. <https://www.google.com/amp/s/wartasidoarjo.pikiran-rakyat.com/kabar-delta/amp/pr-1814044298/update-proyek-flyover-krian-terlihat-warga-mulai-kosongkan-dan-bongkar-bangunan>
- Laturette, A. I. (2016). Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat. *Sasi*, 22(2), 52–66. <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/sasi/article/view/168/79>
- PP Nomor 36. (2005). Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Demographic Research*, 1, 4–7.
- RI, B. (2020). Presiden Republik Indonesia Peraturan Presiden Republik Indonesia. *Demographic Research*, 1, 4–7.
- S, S., & Mamudji, S. (2001). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Rajawali Pers.
- Santoso, U. (2016). Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Perspektif*, 21(3), 188. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v21i3.588>
- Swela, A. G. (2017). Analisis Dampak Pembebasan Tanah Dan Nilai Ganti Rugi Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Dalam Pembangunan Waduk Logung Di Desa Kandangmas Dan Desa Tanjungrejo Kabupaten Kudus. *Journal of Politic and Government Studies*, 6(No. 2 (2017)), 1–10. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/jpgs/article/view/15951>