

TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENGADAAN TANAH PASCA BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA

THE LEGAL REVIEW ABOUT LAND PROCUREMENT AFTER THE EXISTING OF COPYRIGHT LAW

Oleh:

**Anak Agung Ayu Intan Puspawati¹, Made Sinthia Sukmayanti², Ida Bagus Gede
Angga Juniarta³**

¹intanpuspadewi@undiknas.ac.id, ²sinthiasukmayanti@undiknas.ac.id, ³angga.juniarta@yahoo.com

^{1, 2} Universitas Pendidikan Nasional; ³ BPJS Ketenagakerjaan Cabang Denpasar

ABSTRAK : Ketersediaan tanah di Indonesia memang sedikit dibandingkan kebutuhan yang harus dipenuhi terlebih lagi negara dalam hal ini harus memperhatikan kesejahteraan rakyatnya dengan membangun fasilitas umum salah satunya, tentunya erat kaitannya dengan fungsi sosial. Untuk memenuhi ketersediaan tanah tersebut dengan cara melakukan pengadaan tanah. Pengadaan tanah mengedepankan kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat dengan memperhatikan keadilan bagi masyarakat. pro kontra pelaksanaan pengadaan tanah masih sering terjadi bahkan pengadaan tanah, kurangnya komunikasi antara pemerintah dan masyarakat, maka perlu penyempurnaan apa yang dimaksud kepentingan umum serta pengadaan tanah dapat berlaku adil kepada masyarakat. UUCK menyempurnakan ketentuan pengadaan tanah, terutama berkaitan dengan pengertian kepentingan umum dan pelaksanaan tahapan pengadaan tanah. Penelitian ini adalah penelitian normatif, menggunakan pendekatan konsep, analisis dan perundang-undangan. Kesimpulan dari permasalahan ini yaitu, Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat. Pasca UUCK terdapat 4 perubahan substansi yaitu konsultasi publik, penyelesaian status objek tanah, pelaksanaan langsung oleh instansi terkait untuk objek luas kurang dari 5 hektar dan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah.

KATA KUNCI: Pengadaan tanah, UUCK, Kepentingan Umum

ABSTRACT : The availability of land in Indonesia is indeed small compared to the needs that must be met, moreover the state in this case must pay attention to the welfare of its people by building public facilities, one of which is of course closely related to social functions. To meet the availability of land by carrying out land acquisition. Land acquisition prioritizes development interests and community interests by paying attention to justice for the community. pro contract implementation of land procurement still occurs frequently, even land procurement, lack of communication between the government and the community, so it is necessary to improve what is aimed at the public interest and land procurement can be fair to the community. The UUCK regulates land acquisition provisions, especially those relating to the definition of public interest and the implementation of land acquisition stages. This research is normative research, using

conceptual, analytical and regulatory approaches. The conclusion from this problem is, the public interest is the interest of the nation, state and society. After the UUCK there were 4 substantive changes, namely public consultation, finalization of the status of land objects, direct implementation by the relevant agencies for objects measuring less than 5 hectares and the time period for implementing land acquisition.

KEYWORDS: Land acquisition, UUCK, Public Interest

PENDAHULUAN

Salah satu tujuan Negara Republik Indonesia yaitu mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran tersebut salah satunya dengan melaksanakan pembangunan nasional. Pembangunan nasional merupakan suatu kegiatan sebagai upaya pembangunan yang berkesinambungan dan berkelanjutan meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara. Pelaksanaan pembangunan nasional secara berencana, menyeluruh, terpadu, terarah, bertahap dan berlanjut. Salah satu sarana untuk mengadakan pembangunan yaitu ketersediaan tanah.

Peran penting tanah dalam kehidupan manusia, serta beberapa hal yang berkaitan dengan masalah dan tantangan yang terkait dengan pengelolaan tanah, yaitu: (1) Keterbatasan tanah: Sering kali tidak sebanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi. Ini menunjukkan bahwa sumber daya tanah tidak selalu tersedia dalam jumlah yang cukup atau dalam kondisi yang optimal untuk memenuhi semua kebutuhan manusia. (2) Pergeseran pola hubungan pemilik tanah: Mengacu pada perubahan dalam hubungan antara pemilik tanah dan tanah itu sendiri sebagai akibat dari perubahan sosial dan pembangunan. Ini mencerminkan bagaimana perkembangan sosial dan ekonomi dapat mempengaruhi hubungan tradisional antara manusia dan tanah. (3) Peran

ekonomi, perniagaan, dan spekulasi tanah: Menyatakan bahwa tanah memiliki nilai ekonomi yang sangat penting dan seringkali menjadi objek perdagangan dan spekulasi. Ini menunjukkan bagaimana tanah tidak hanya dipandang sebagai sumber daya fisik, tetapi juga sebagai aset ekonomi yang berharga dan objek investasi. (4) Pemanfaatan tanah dan kelestariannya: Menyoroti pentingnya menggunakan tanah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan, sambil juga mempertahankan kelestariannya. Ini menunjukkan perlunya memastikan bahwa tanah dimanfaatkan secara bijaksana untuk kepentingan sebesar-besarnya dari segi sosial dan ekonomi, sambil juga memperhatikan perlindungan dan kelestariannya untuk generasi mendatang.

Kompleksitas masalah pengadaan tanah di Indonesia. Meskipun negara menjamin kepemilikan individu atas tanah, pemerintah juga memiliki kewajiban untuk menjalankan pembangunan infrastruktur demi kepentingan umum. Konflik sering muncul ketika kepentingan individu bertentangan dengan kebutuhan pembangunan infrastruktur. Meskipun hak individu diakui, dalam beberapa kasus, kepentingan umum dapat mengungguli kepentingan individu, dan pembebasan tanah dapat menjadi keharusan. Hal ini menunjukkan pentingnya menemukan keseimbangan antara kepentingan umum dan

kepentingan individu.(Nayoan & Prasetyo, 2020)

Permasalahan tanah seperti yang dijabarkan diatas sangat berkaitan dengan topik pengadaan tanah untuk pembangunan. Ketersediaan tanah di Indonesia memang sedikit dibandingkan kebutuhan yang harus dipenuhi terlebih lagi negara dalam hal ini harus memperhatikan kesejahteraan rakyatnya dengan membangun fasilitas umum salah satunya, hal tersebut erat kaitannya dengan fungsi sosial. Fungsi sosial secara eksplisit dapat ditemukan dalam “Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945” (selanjutnya disebut UUDNRI 1945) Bahwa berdasarkan pasal tersebut dalam melakukan pemanfaatan tanah bukan hanya melihat kepentingan pribadi saja namun kepentingan umum serta negara dalam hal ini berhak melakukan pengelolaan terhadap tanah untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Selain itu diatur dalam “Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA)” bahwa tanah memiliki fungsi sosial. Namun perlu diingat adanya fungsi sosial juga perlu diingat juga bahwa 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 kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Berkaitan dengan hal tersebut bahwa pada ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak oleh kepentingan umum hal ini juga

memperhatikan kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan umum dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok agraria yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya. Berkaitan dengan tercapainya tujuan pokok agraria tersebut tidak terlepas pula peran negara sebagai hak menguasai dari negara.

Pengadaan tanah sangat penting tetapi masih banyak permasalahan terkait pengadaan tanah. seperti dalam jurnal media birokrasi mengidentifikasi permasalahan pengadaan tanah yaitu, Permasalahan harga ganti rugi yang ditawarkan, Permasalahan status tanah, Permasalahan perbedaan hasil ukur lahan dan penetapan batas bidang tanah/sengketa batas, Permasalahan pada proses pembayaran.(Suraji dkk., 2022). Dalam pengadaan tanah salah satu jenis tanah yang sering menyebabkan konflik antara pemerintah dan pemilik hak atas tanah adalah tanah yang memiliki hak milik. Hak milik atas tanah dianggap sebagai hak yang paling kuat, paling lengkap, dan turun-temurun. "Terkuat" berarti bahwa hak milik atas tanah lebih kuat daripada jenis hak atas tanah lainnya, tidak memiliki batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan sulit untuk dicabut.(Agus Yafli Tawas, 2013). Proses pelaksanaan pengadaan tanah diatur dalam “Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut dengan UU Pengadaan tanah).” UU tersebut dibentuk agar menjamin perolehan tanah untuk pembangunan guna menciptakan masyarakat yang adil dan makmur. tapi nyatanya masih banyak permasalahan pengadaan tanah. seperti yang diberitakan dalam berita kementerian PUPR bahwa percepatan pembangunan

jalan tol terhambat pembebasan lahan. (Pusat Komunikasi publik, 2023). Berita hambatan pembebasan lahan juga terjadi karena aksi demo warga terkait ganti kerugian. (Detik Finance, t.t.) Bahwa permasalahan pengadaan tanah terjadi kurangnya komunikasi antara pihak pemerintah, masyarakat dan pihak swasta. Untuk mengatasi permasalahan tersebut maka pemerintah menyempurnakan substansi dari UU Pengadaan tanah melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut dengan UUCK) selanjutnya terjadi perubahan melalui peraturan pemerintah pengganti undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, yang selanjutnya ditetapkan sebagai Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (selanjutnya disebut dengan UUCK).

Pemberlakuan UUCK salah satunya untuk dilakukan penyesuaian berbagai aspek pengaturan yang berkaitan dengan kemudahan, perlindungan, dan pemberdayaan koperasi dan usaha mikro, kecil, dan menengah, peningkatan ekosistem investasi, dan percepatan proyek strategis nasional, termasuk peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja. Penyesuaian terhadap peningkatan ekosistem investasi, dan percepatan proyek strategis nasional tentunya tidak terlepas dari tanah, maka memerlukan kebijakan pengadaan tanah. Sejak diundangkannya UU Cipta Kerja mengubah, menghapus, atau menetapkan pengaturan baru beberapa ketentuan yang diatur dalam UU Pengadaan Tanah. Sebelumnya pengadaan tanah disebut dengan pembebasan tanah yang diatur dalam Permengadri Nomor 15 tahun 1975 tentang ketentuan-ketentuan tata cara pengadaan tanah kemudian seiring

berjalannya waktu untuk meminimalisir permasalahan yang terjadi maka pembebasan tanah diganti dengan pengadaan tanah. (Nyoman Diah Sri Prabandari & Wayan Arthanaya dan Luh Putu Suryani, 2021.)

Pengadaan tanah dilakukan pada tanah untuk kepentingan umum. Kepentingan umum merupakan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. kepentingan umum juga tidak lupa dengan memberikan bentuk ganti kerugian dari proses pengadaan tanah. Sering terjadi konflik yang berhubungan dengan bentuk kerugian yang diberikan pihak untuk masyarakat. Dari berbagai kajian menunjukkan bahwasanya pemicu konflik terkait pengadaan tanah seringkali terjadi dikarenakan nilai kompensasi/ganti kerugian yang diberikan kepada masyarakat terdampak tidak diberikan secara layak dan adil, kurang transparan dan merugikan pihak masyarakat. (Westi Utami, 2021.) Maka dengan adanya UUCK dapat memberikan kepastian terhadap pelaksanaan pengadaan tanah serta bentuk ganti kerugian yang adil bagi rakyat. Berdasarkan latar belakang tersebut maka ditarik dua rumusan masalah yaitu bagaimanakah pengertian kepentingan umum dalam pengadaan tanah dan bagaimanakah pengadaan tanah setelah berlakunya UU Cipta Kerja.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu jenis penelitian hukum normatif, pengertian penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang menganalisis tentang peraturan perundang-undangan yang saat ini sudah ada dengan permasalahan hukum yang diangkat dan merupakan fokus dari

penelitian penulis tersebut. Metode penelitian hukum normatif diartikan sebagai sebuah metode penelitian atas aturan-aturan perundangan baik ditinjau dari sudut hirarki peraturan perundang-undangan, maupun hubungan harmoni perundang-undangan. (Benuf, Mahmudah, & Priyono, 2019) Dalam penulisan ini memiliki tujuan untuk mengetahui kepentingan umum dalam pengadaan tanah dan pengadaan tanah berdasarkan UUCK. Jenis pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konsep dan pendekatan analisis. Sumber bahan hukum yang digunakan yaitu sumber bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan Sumber bahan hukum sekunder yaitu studi kepustakaan seperti buku dan jurnal. Teknik pengumpulan bahan hukum dengan cara melakukan analisis terkait peraturan tentang pengadaan tanah dan UUCK. Teknik Analisa menggunakan Teknik deskriptif yaitu menganalisis dan menguraikan terkait pengadaan tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah

Istilah pengadaan tanah tidak ada di dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA). Berdasarkan UU Pengadaan tanah memberikan pengertian pengadaan tanah yaitu kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. pengadaan tanah mempunyai 3 (tiga) unsur, yaitu: (1) Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan lahan pembangunan untuk kepentingan umum; (2) Pemberian ganti rugi kepada yang

terkena kegiatan pengadaan tanah; (3) Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.

Kegiatan pengadaan tanah yang dimaksud yaitu memiliki tujuan melaksanakan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak, erat kaitannya dengan fungsi sosial yang dianut dalam UUPA, dalam Pasal 6 UUPA yaitu Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Fungsi sosial dalam hukum Barat pada hakikatnya berasal dari hak milik mutlak lalu muncul berupa pengurangan atau pembatasan terhadap hak individu bagi kepentingan bersama (komunal). Fungsi sosial hak atas tanah berarti tanah itu harus dipergunakan sesuai dengan keadaan tanahnya dan sifat haknya dan tidak dapat dibenarkan pemakaian tanah secara merugikan dan bertentangan dengan kepentingan masyarakat. Konsep fungsi sosial dalam hukum agraria nasional didasari oleh hukum adat yang merupakan bagian dari alam pikiran asli orang Indonesia, yaitu manusia Indonesia adalah manusia pribadi yang sekaligus makhluk sosial, yang mengusahakan terwujudnya, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan bersama, serta kepentingan masyarakatnya. Pencantunan fungsi sosial di dalam perundangundangan agraria adalah merupakan penegasan dari hakikat hukum adat pertanahan di Indonesia. (Boedi Harsono, 2018)

Pengadaan tanah selalu dikaitkan dengan kepentingan umum, berdasarkan Pasal 1 angka 6 UU Pengadaan tanah, Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Istilah Kepentingan

Umum memiliki beragam penafsiran berbeda. Secara sederhana kepentingan umum dapat diartikan sebagai keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Namun pengertian tersebut masih terlalu umum, tidak mampu memberikan suatu batasan yang jelas. (Pelaksana JDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Tengah, 2019.) Pelaksanaan pengadaan tanah dengan berlandaskan kepentingan sosial merupakan suatu bentuk kekuasaan negara dalam hal ini sebagai hak menguasai dari negara, maka yang dapat melakukan pengadaan tanah hanyalah negara atau pemerintah. Dalam hal ini Kepentingan umum yang dimaksud dapat dilihat dalam Pasal 10 PERPU Pengadaan tanah yaitu membagi jenis yang dimaksud kepentingan umum menjadi 25 jenis yang berkaitan dengan fasilitas sarana dan prasarana. Pelaksanaan kepentingan umum juga wajib berdasarkan asas-asas dalam kepentingan umum, bahwa proses pengadaan tanah harus dilakukan dengan memperhatikan hak-hak individu serta kesejahteraan dan kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Pengadaan tanah diharapkan dapat dilakukan dengan memperhatikan kepentingan umum serta meminimalkan dampak negatif pada individu atau masyarakat yang terkena dampak dan pendekatan musyawarah dalam proses pengadaan tanah diharapkan dapat meminimalkan konflik dan meningkatkan penerimaan terhadap keputusan yang diambil.

Dalam melaksanakan kepentingan umum tersebut diatas wajib berlandaskan asas-asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Pasal 2 UU Pengadaan tanah, yaitu: (1) Asas kemanusiaan adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia

secara proporsional. (2) Asas keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. (3) Asas kemanfaatan adalah hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara. (5) Asas kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak. (6) Asas keterbukaan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah. (7) Asas kesepakatan adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan rriusyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama. (8) Asas keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan. (9) Asas kesejahteraan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas. (10) Asas keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan. (11) Asas keselarasan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Dapat disimpulkan bahwa kepentingan umum bertujuan untuk kemakmuran rakyat, yang mana

pengadaan tanah merupakan salah satu instrumen yang digunakan oleh negara untuk mencapai tujuan tersebut. Pengadaan tanah dilakukan oleh negara yang memiliki hak menguasai dari negara, didasarkan pada prinsip yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), terutama prinsip fungsi sosial tanah. Tanah yang akan dijadikan objek pengadaan tanah harus memperhatikan asas-asas kepentingan umum yang diatur dalam Undang-Undang Pengadaan Tanah. Ini berarti bahwa proses pengadaan tanah harus dilakukan dengan memperhatikan kepentingan umum, seperti yang telah diuraikan sebelumnya, seperti pembangunan infrastruktur vital, pembangunan ekonomi, dan lain sebagainya.

PENGADAAN TANAH PASCA UU CIPTA KERJA.

Ganti kerugian yang selama ini selalu dipermasalahkan dalam proses pengadaan tanah melalui UUCK diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan tersebut. Dalam UUCK terdapat beberapa substansi yang di sempurnakan. Adapun tahapan pengadaan tanah berdasarkan UU pengadaan tanah beserta UUCK. Pemerintah dan pemerintah daerah menjamin adanya ketersediaan tanah untuk kepentingan umum dan tentunya juga menjamin ketersediaan pendanaan. Pelaksanaan pengadaan tanah memperhatikan kepentingan pembangunan dan juga kepentingan masyarakat, maka terdapat beberapa tahapan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah.

Adapun tahapan pengadaan tanah berdasarkan UU pengadaan tanah beserta UUCK. pengadaan tanah dilaksanakan dengan adil, transparan, dan memperhatikan kepentingan semua pihak

yang terlibat. Berdasarkan UU Pengadaan tanah, pengadaan tanah diselenggarakan melalui beberapa tahap, yaitu: Identifikasi Kebutuhan: Tahapan awal adalah mengidentifikasi kebutuhan akan tanah untuk kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur atau proyek publik lainnya. Penetapan Lokasi dan Luasan Tanah: Setelah kebutuhan tanah diidentifikasi, langkah berikutnya adalah menetapkan lokasi dan luas tanah yang diperlukan untuk proyek tersebut. Komunikasi dan Konsultasi: Pihak yang melakukan pengadaan tanah harus berkomunikasi dan berkonsultasi dengan pemilik tanah dan pihak-pihak terkait lainnya, serta menjelaskan tujuan dan manfaat proyek kepada mereka. Penilaian Tanah dan Ganti Rugi: Penilaian tanah dilakukan untuk menentukan nilai yang adil untuk ganti rugi kepada pemilik tanah yang terkena dampak. Pemerintah atau pihak yang melakukan pengadaan tanah berkewajiban memberikan ganti rugi yang layak kepada pemilik tanah.

Pemberian Pemberitahuan: Pemberitahuan resmi diberikan kepada pemilik tanah yang terkena dampak untuk memberitahu mereka tentang rencana pengadaan tanah. Negosiasi dan Kesepakatan: Tahap ini melibatkan negosiasi antara pihak yang melakukan pengadaan tanah dan pemilik tanah untuk mencapai kesepakatan mengenai ganti rugi dan proses pengadaan tanah lainnya. Pembayaran dan Pemindahan Hak: Setelah kesepakatan dicapai, pembayaran ganti rugi dilakukan kepada pemilik tanah dan hak atas tanah tersebut dipindahkan kepada pihak yang melakukan pengadaan tanah. Pemantauan dan Evaluasi: Proses pengadaan tanah juga memerlukan pemantauan dan evaluasi untuk memastikan bahwa semua proses berjalan dengan lancar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Diawali dengan dilakukannya perencanaan yang didasari atas rencana

tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, dan/atau rencana kerja pemerintah, instansi yang bersangkutan. Persiapan pengadaan tanah dilakukan melalui beberapa langkah penting, yang meliputi pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan, dan konsultasi publik rencana pembangunan. Pemberitahuan Rencana Pembangunan: Pemberitahuan rencana pembangunan merupakan tahap awal yang penting dalam persiapan pengadaan tanah. Pemberitahuan ini disampaikan kepada masyarakat mengenai rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, baik secara langsung maupun tidak langsung. Tujuan dari pemberitahuan ini adalah untuk memberi informasi kepada masyarakat tentang rencana pembangunan yang akan dilaksanakan. Pendataan Awal: Pendataan awal dilakukan dengan mengumpulkan data awal mengenai pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Pendataan ini biasanya dilakukan selama 30 hari kerja. Data yang dikumpulkan akan menjadi dasar untuk proses selanjutnya dalam pengadaan tanah.

Konsultasi Publik: Konsultasi publik dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak, pengelola barang milik negara atau daerah, dan masyarakat yang terkena dampak. Konsultasi ini dilaksanakan di tempat rencana pembangunan untuk kepentingan umum atau di tempat yang disepakati bersama. Dalam konsultasi publik ini, penting untuk menekankan pentingnya proses ini agar dapat mencapai kesepakatan antara semua pihak yang terlibat. Melalui tahapan-tahapan ini, diharapkan proses pengadaan tanah dapat dilaksanakan secara transparan, partisipatif, dan adil. Keterlibatan masyarakat dan pihak terkait lainnya dalam proses ini sangat penting

untuk memastikan bahwa kepentingan semua pihak dipertimbangkan dan dihormati.

Berdasarkan UUCK Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 hektare dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak. Dalam proses konsultasi publik biasanya terjadi kendala yang disebabkan oleh keberatan terhadap pengadaan tanah tersebut, maka dalam hal ini gubernur membentuk tim atas keberatan atas rencana lokasi pengadaan tanah tersebut. Tugas dari tim tersebut antara lain menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan dan membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan. Setelah itu tim akan mengeluarkan surat tentang diterima atau ditolaknya keberatan tersebut. Jika keberatan ditolak maka ditetapkanlah lokasi yang dimaksud untuk dilkaukan pengadaan tanah, tetapi jika keberatan diterima maka gubernur mengeluarkan surat agar pihak yang bersangkutan memilih lokasi lainnya.

Penetapan lokasi yang telah ditentukan tersebut selanjutnya mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga pengadaan tanah. Menurut Pasal 27 UU Pengadaan tanah pelaksanaan pengadaan tanah terdiri atas: (1) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; (2) Penilaian Ganti Kerugian; (3) Musyawarah penetapan Ganti Kerugian; (4) Pemberian Ganti Kerugian; dan (5) Pelepasan tanah Instansi.

Inventarisasi dan identifikasi yang dimaksud yaitu meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan, pengumpulan data para pihak dan objek pendaftaran tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan di

kantor desa/kelurahan. Bahwa dalam hal penetapan lokasi berdasarkan UUCK untuk objek tanah terdapat Objek Pengadaan Tanah yang masuk dalam kawasan hutan, tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat/tanah adat, dan atau tanah aset Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah, penyelesaian status tanahnya harus dilakukan sampai dengan penetapan lokasi. Seperti halnya untuk objek Kawasan hutan maka wajib dilakukan perubahan status dengan melakukan pelepasan Kawasan hutan.

Setelah dilakukan penetapan lokasi oleh lembaga pertanahan, setelah itu dilakukan penilaian ganti kerugian atas pengadaan tanah tersebut. ganti kerugian menurut Pasal 1 angka 10 UU Pengadaan tanah yaitu penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh penilai bersifat final dan mengikat. Menurut Pasal 36 UUCK Ganti kerugian dapat diberikan berupa: (1) uang; (2) tanah pengganti; (3) pemukiman kembali; (4) kepemilikan saham; atau (5) bentuk lainnya.

Menurut Peraturan pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut dengan PP 19/2021), penetapan bentuk ganti kerugian dilakukan dengan musyawarah berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian. Hasil dari musyawarah tersebut akan dituangkan dalam berita acara kesepakatan. Jika pada saat musyawarah tidak terjadi kesepakatan maka pihak yang berhak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri setelah ini pengadilan negeri memutus bentuk ganti kerugian tersebut. Jika masih kebertan terhadap putusan pengadilan negeri dapat mengajukan kasasi ke mahkamah agung.

Ganti kerugian diberikan berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung.(Rahayu Subekti, 2016.) Adapun pelaksanaan pemberian ganti kerugian berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut dengan Permen agraria tentang pelaksanaan pengadaan tanah) bahwa Pemberian bentuk ganti kerugian uang menggunakan mata uang rupiah dan Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang dilakukan melalui jasa perbankan. Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang dilakukan dalam waktu paling lama 17 (tujuh belas) Hari sejak penyampaian hasil validasi oleh pelaksana Pengadaan Tanah.

Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti yang telah disepakati untuk seorang yang disediakan oleh Instansi yang memerlukan tanah dalam waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak diterimanya permintaan tertulis dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah. Ganti Kerugian dalam bentuk pemukiman kembali yang telah disepakati untuk seorang penyediaan tanahnya dilaksanakan oleh Instansi yang memerlukan tanah berdasarkan permintaan tertulis dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah. Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali yang telah disepakati disediakan oleh Instansi yang memerlukan Tanah dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak diterimanya permintaan tertulis dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah. Pemberian Ganti Kerugian berupa tanah pengganti atau permukiman kembali dibuktikan dengan

tanda terima penyerahan dari Instansi yang memerlukan tanah kepada Pihak yang Berhak.

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham diberikan apabila Instansi yang memerlukan tanah merupakan badan usaha milik negara yang berbentuk perusahaan terbuka atau badan usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah, nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum. Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham dibuktikan dengan tanda terima penyerahan dari instansi yang memerlukan tanah kepada pihak yang berhak. Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk lain artinya bahwa merupakan gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian dan dilakukan atas dasar kesepakatan dalam musyawarah bentuk ganti kerugian. Ganti rugi merupakan suatu upaya untuk mewujudkan penghormatan kepada hak-hak perseorangan yang telah dikorbankan untuk kepentingan umum, dapat disebut adil apabila hal tersebut tidak membuat seseorang menjadi lebih kaya, atau sebaliknya, menjadi lebih miskin daripada keadaan semula (Tami Rusli, 2018) Dalam hal ini kepentingan umum tentunya harus diutamakan namun kepentingan masyarakat pun harus dihormati dan dihargai. (Zarkasih, 2015.)

Pemberian ganti kerugian biasanya sering timbul konflik bagi para pihak, maka pemerintah harus melaksanakan proses ganti kerugian sesuai dengan aturan yang berlaku. (Utomo, 2020) Konflik tersebut salah satunya akibat dari kurangnya kesadaran warga masyarakat untuk berperan serta dalam pembangunan

dan kurangnya pemahaman terhadap artinya kepentingan umum. (Kristianingsih, Elisa Putri, & Nurfauziah Astiqmalia, 2020) Pemberian ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas kerugian. Apabila berhalangan pihak yang berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Musyawarah yang dilakukan memiliki tujuan untuk mencapai keadilan, dalam konsepsi hukum penilaian adil yaitu mampu memperhitungkan kerugian yang nyata timbul, biaya yang telah dikeluarkan, kehilangan keuntungan dan pendapatan yang akan didapat oleh korban dimasa datang. (Suntoro, 2019).

Berdasarkan peraturan Menteri tersebut terdapat ketentuan pemberian ganti kerugian khusus, ganti kerugian ini diberikan setelah kegiatan inventarisasi dan identifikasi. Yang dimaksud dengan keadaan khusus yaitu: (1) Bencana alam; (2) Biaya Pendidikan; (3) Menjalankan ibadah; (4) Pengobatan; (5) Pembayaran utang; dan/atau (6) keadaan mendesak lainnya dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah/kepala desa atau nama lain.

Persyaratan pemberian Ganti Kerugian dalam keadaan khusus meliputi: (1) surat permohonan yang ditandatangani oleh pemilik atau para ahli waris kepada Instansi yang Memerlukan Tanah melalui pelaksana Pengadaan Tanah; (2) fotokopi kartu tanda penduduk/identitas lainnya; (3) surat pernyataan penguasaan fisik, belum dialihkan, tidak sengketa dan tidak dijadikan jaminan utang; dan (4) asli bukti kepemilikan/penguasaan tanah

Pemberian ganti kerugian dengan bentuk apapun wajib dilakukan sesuai dengan kesepakatan para pihak. Proses musyawarah untuk penetapan bentuk ganti kerugian sangatlah penting demi keadilan bagi para pihak.

PENUTUP

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat ditarik dua kesimpulan yaitu: (1) Kepentingan umum dalam pengadaan tanah yaitu kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat dapat dikatakan merupakan kepentingan sebagian masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dalam membangun suatu sarana atau prasarana untuk kemakmuran rakyat. (2) Pasca UUCK pengadaan tanah terdapat 4 bagian terpenting yaitu pertama, tentang konsultasi publik untuk mencapai kesepakatan para pihak yaitu pihak pemerintah, masyarakat dan pihak swasta. Kedua, penyelesaian status objek tanah. Ketiga, pelaksanaan langsung oleh instansi terkait untuk objek luas kurang dari 5 hektar dan keempat, jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

JURNAL:

- Agus Yafli Tawas. (2013). Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Martadinata PAAL DUA di Kota Manado). *Jurnal Hukum Universitas Sam Ratulangi*, Benuf, K., Mahmudah, S., & Priyono, E. A. (2019). Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 3(2), 145–160. <https://doi.org/10.24246/jr.h.2019.v3.i2.p145-160>
- Boedi Harsono. (2018). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah*

Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanannya. Jakarta: Djambatan .

- Kristianingsih, Elisa Putri, L., & Nurfauziah Astiqmalia, M. (2020). Politik Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 18(1), 67–77.
- Nayoan, F., & Prasetyo, P. K. (2020). Partisipasi Masyarakat dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum di Muara Rupit Sumatera Selatan. *Tunas Agraria*, 3(2), 86–100. <https://doi.org/10.31292/jta.v3i2.109>
- Nyoman Diah Sri Prabandari, L., & Wayan Arthanaya dan Luh Putu Suryani, I. (2021). *Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum*. <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2920.1-5>
- PELAKSANA JDIH BPK PERWAKILAN PROVINSI JAWA TENGAH. (2019). *TH-pengadaan-tanah*.
- Rahayu Subekti. (t.t.). *Yustisia*.
- Suntoro, A. (2019). Penilaian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum: Perspektif HAM. *BHUMI: WJurnal Agraria dan Pertanahan*, 5(1), 13. <https://doi.org/10.31292/jb.v5i1.316>
- Suraji, S., Tendean, N., Basir, H., A.,

- A., W, A. Z., & D, K. R. (2022). Analisa Permasalahan Pengadaan Tanah dan Dampak Sosial Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung. *Jurnal Media Birokrasi*, 85–98. <https://doi.org/10.33701/jmb.v4i2.2773>
- Tami Rusli. (2018). Analisis Pelaksanaan Konsinyasi Ganti Rugi Pada Pengadaan Tanah. *Keadilan Progresif*, 9(1), 15–28.
- Utomo, S. (2020). Problematika Proses Pengadaan Tanah. *Jurnal Justisia : Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-undangan dan Pranata Sosial*, 5(2), 20. <https://doi.org/10.22373/justisia.v5i2.8452>
- Westi Utami. (2021). *PENGADAAN TANAH DI INDONESIA DAN BEBERAPA NEGARA DARI MASA KE MASA*.
- Zarkasih, H. (2015). *PELAKSANAAN PRINSIP KEADILAN DALAM PEMBERIAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah) PRINCIPLES OF JUSTICE IN LAND ACQUISITION GRANT OF COMPENSATION FOR PUBLIC INTEREST (CASE STUDY IN THE CITY HIGHWAY WIDENING PRAYA CENTRAL LOMBOK)*.
- INTERNET**
- Detik Finance. (2023.). *Bermasalah! Ini Deretan Proyek Tol Tersandung Kasus Pembebasan Lahan*, <https://finance.detik.com/infrastruktur/d-6592202/bermasalah-ini-deretan-proyek-tol-tersandung-kasus-pembebasan-lahan>, diakses pada tanggal 24 agustus 2023.
- Pusat Komunikasi publik. (2023). *Percepatan pembangunan Jalan Tol Terhambat pembebasan Lahan*, <https://pu.go.id/berita/percepatan-pembangunan-jalan-tol-terhambat-pembebasan-lahan>, diakses pada tanggal 24 agustus 2023.
- PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.