

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH PEMERINTAH
KABUPATEN KUTAI TIMUR KECAMATAN SANGATTA UTARA
UNTUK PROYEK PENANGANAN BANJIR**

**(Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun
2023 Tentang Perbaruan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021
Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum)**

*Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*



Oleh :

MUHAMMAD RIZAL NURHAKIM

NPM: 1974201014

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA

2024/2025

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH PEMERINTAH
KABUPATEN KUTAI TIMUR KECAMATAN SANGATTA UTARA
UNTUK PROYEK PENANGANAN BANJIR**

**(Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun
2023 Tentang Perbaruan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021
Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum)**

*Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*



Oleh :

MUHAMMAD RIZAL NURHAKIM

NPM: 1974201014

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA

2024/2025

LEMBAR ACARA UJIAN SKRIPSI



**UNIVERSITAS
WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA
FAKULTAS HUKUM
STATUS TERAKREDITASI**

KONSENTRASI :
1. HUKUM SUMBER DAYA ALAM
2. HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
3. HUKUM TANAH

**BERITA ACARA
UJIAN PENDADARAN SKRIPSI**

Pada hari ini Rabu Tanggal, 26 Maret 2025 bertempat di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Tim Penguji Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, telah melaksanakan Ujian Pendadaran skripsi

Dengan mengingat : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Tanggal 11 Bulan September Tahun 2024 Nomor 17.A /UWGM/FH-D/Pus/IX/2024 Tentang Pelaksanaan Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum UWGM Samarinda

Memperhatikan :
Pertama : Jawaban dan sanggahan yang diberikan pada waktu ujian berlangsung
Kedua : Hasil nilai Ujian yang dicapai dalam ujian pendadaran skripsi dengan susunan tim sebagai berikut

NO	NAMA PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1.	WAHYUNI SAFITRI, S.H.M.Hum	KETUA	1.
2.	RUSTIANA, S.H.,M.H	SEKRETARIS	2.
3.	H. NAINURI SUHADI, S.H.,M.Hum	ANGGOTA	3.

MEMUTUSKAN

NAMA : Muhammad Rizal Nurhakim
NPM : 19.111007.74201.014
JUDUL SKRIPSI : Pelaksanaan Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara Untuk Proyek Penanganan Banjir (Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perbaruan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum)

Hasil yang dicapai : **LULUS/ TIDAK PULUS**
Dengan Predikat : ☒ A. Dengan Pujian
B+ Sangat Memuaskan
B. Memuaskan
C+ Cukup

Samarinda, 26 Maret 2025

Mahasiswa Peserta Ujian

Muhammad Rizal Nurhakim
NPM.19. 111007.74201.014

Ketua Tim Penguji

Wahyuni Safitri, S.H.M.Hum
NIP : 1943 0934 198303 1 008

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Rizal Nurhakim

NPM : 1974201014

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Tugas Akhir Penulisan Hukum dengan judul:

Pelaksanaan Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara Untuk Proyek Penanganan Banjir (Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perbaruan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum) Adalah hasil karya saya, dan dalam naskah Tugas Akhir Penulisan Hukum ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian ataupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

2. Apabila ternyata di dalam Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Tugas Akhir Penulisan Hukum

ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEHAN DIBATALKAN, serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda, 31 Oktober 2024

Yang Menyatakan,



Muhammad Rizal Nurhakim

NPM.

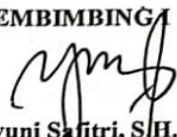
1974201014

HALAMAN PERSETUJUAN

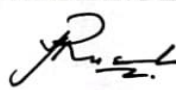
Nama : Muhammad Rizal Nurhakim
NPM : 1974201014
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum
Judul Skripsi : PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH PEMERINTAH KABUPATEN KUTAI TIMUR KECAMATAN SANGATTA UTARA UNTUK PROYEK PENANGANAN BANJIR (DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 39 TAHUN 2023 TENTANG PERBARUAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM)

Menyetujui,

PEMBIMBING I


Wahyuni Safitri, S.H., M.Hum
NIP. 19650924 199203 2008

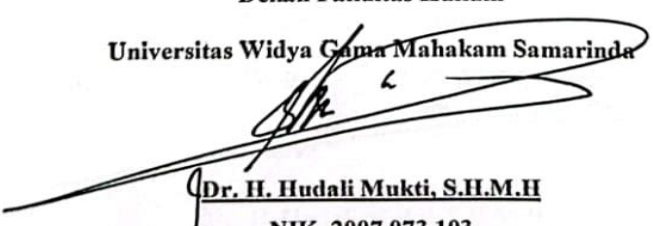
PEMBIMBING II


Rustiana, S.H., M.H
NIDN. 1107107705

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda


Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H
NIK. 2007.073.103

HALAMAN PENGESAHAN

Nama : Muhammad Rizal Nurhakim
NPM : 1974201014
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum
Judul Skripsi : PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH
PEMERINTAH KABUPATEN KUTAI TIMUR
KECAMATAN SANGATTA UTARA UNTUK PROYEK
PENANGANAN BANJIR (DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 39 TAHUN 2023 TENTANG PERBARUAN
ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19
TAHUN 2021 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI
KEPENTINGAN UMUM)

Menyetujui,

PEMBIMBING I



Wahyuni Sufitri, S.H., M.Hum
NIP. 19650924 199203 2008

PEMBIMBING II

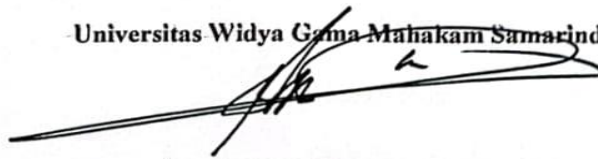


Rustiana, S.H.M.H
NIDN. 1107107705

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



Dr. H. Hudali Mukti, S.H.M.H
NIK. 2007.073.103

Ungkapan Pribadi:

Kemudian saya tidak pernah takut dengan kehidupan ini apapun yang terjadi, seperti apapun saya dihantam, seperti apapun dari segala macam pekerjaan dari segala cobaan atau apapun saya tidak pernah risau dengan itu. Karena saya yakin apapun yang terjadi adalah hal yang dituliskan oleh zat yang Maha Adil.

Motto:

Terkadang, yang paling produktif adalah Ketika kita memutuskan untuk istirahat sejenak dari segala sesuatunya

ABSTRAKSI

Nama : Muhammad Rizal Nurhakim

NPM : 19.11.107.74201.014

Judul : PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH PEMERINTAH KABUPATEN KUTAI TIMUR KECAMATAN SANGATTA UTARA UNTUK PROYEK PENANGANAN BANJIR (DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 39 TAHUN 2023 TENTANG PERBARUAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM)

Pembimbing : 1. Wahyuni Safitri, S.H., M.Hum
2. Rustiana, S.H., M.H

Daerah Kabupaten Kutai Timur (KUTIM) selama ini sering terjadi bencana banjir, utamanya di daerah Sangatta. Penyebab banjir sering terjadi di Kabupaten Kutai Timur adalah sungai yang meluap akibat baru saja diguyur hujan deras serta banyak lahan yang gundul sehingga tak mampu menahan air hujan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pelaksanaan Pengadaan Tanah oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara Untuk Proyek Penanganan Banjir dan Kendala Pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pengendalian Banjir. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif atau penelitian perpustakaan merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa

pendapat para sarjana. Hasil dari penelitian ini, pelaksanaan pengadaan tanah telah sesuai dengan peraturan pemerintah akan tetapi sampai sekarang belum terwujud dengan baik dikarenakan pemerintah baru bisa mewujudkan pada tahapan perencanaan dan pembentukan tim, sedangkan pada tahapan pengadaannya pemerintah memiliki kendala dalam pembebasan lahannya disebabkan di salah satu wilayah disitu statusnya jalur hijau jadi kemungkinan nanti ada yang memiliki surat dan ada juga yang tidak memiliki surat, serta rata-rata masyarakat meminta harga yang terlalu tinggi yang dimana itu tidak sesuai dengan NJOP yang telah dihitung oleh pemerintah.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah, Pelaksanaan, Kendala.

ABSTRACT

Name : Muhammad Rizal Nurhakim

NPM : 19.11.107.74201.014

Title : IMPLEMENTATION OF LAND ACQUISITION BY THE GOVERNMENT OF EAST KUTAI REGENCY, SANGATTA UTARA SUBDISTRICT FOR FLOOD MANAGEMENT PROJECTS (REVIEWED FROM GOVERNMENT REGULATION OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NUMBER 39 OF 2023 CONCERNING THE RENEWAL OF GOVERNMENT REGULATION NUMBER 19 OF 2021 CONCERNING LAND ACQUISITION FOR THE PUBLIC INTEREST)

Instruction : 1. Wahyuni Safitri, S.H., M.Hum
2. Rustiana, S.H., M.H

East Kutai Regency (KUTIM) has often experienced floods, especially in the Sangatta area. The cause of floods that often occur in East Kutai Regency is rivers that overflow due to heavy rainfall and many deforested lands that are unable to hold rainwater. This research aims to find out the Implementation of Land Acquisition by the Government of East Kutai Regency, North Sangatta District for Flood Management Projects and the Obstacles of the Government of East Kutai Regency, North Sangatta District in the Implementation of Land Acquisition for Flood Control. This research uses normative legal research methods or library research is research that examines document studies using various secondary data such as laws and regulations, court decisions, legal theories, and can be in the form of scholars' opinions. The results of this study, the implementation of land acquisition has been in accordance with government

regulations but until now it has not been realized properly because the government can only realize it at the planning stage and the formation of a team, while at the procurement stage the government has obstacles in land acquisition because in one of the areas there is a green line status so there may be those who have letters and those who do not have letters, and the average community asks for a price that is too high which is not in accordance with the NJOP calculated by the government.

Keywords: Land Acquisition, Implementation, Constraints.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi penelitian yang berjudul, “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara Untuk Proyek Penanganan Banjir Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum”. Solawat dan salam semoga senantiasa dilimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarganya, sahabatnya dan kepada kita selaku umatnya. Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh penelitian skripsi.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dorongan serta arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. Husaini Usman, M.Pd., M.T., selaku Rektor Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
2. Bapak Dr. H. Hudali Mukti, S.H.M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda
3. Ibu Wahyuni Safitri, S.H.,M.Hum., selaku pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, motivasi, pemikiran, saran-saran, dan petunjuk dalam menyelesaikan proposal ini.

4. Ibu Rustiana, S.H.M.H., selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, motivasi, pemikiran, saran-saran, dan petunjuk dalam menyelesaikan proposal ini.
5. Bapak H. Nainuri Suhadi, S.H.,M.Hum., selaku wali dosen yang telah memberikan arahan, bantuan, dan motivasi selama penulisan proposal penelitian ini.
6. Seluruh dosen dan staff Program Studi Hukum FAHUM Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda yang turut memberikan bantuan, bimbingan, serta petunjuk dalam menyelesaikan proposal penelitian ini.
7. Kedua orang tua dan keluarga tercinta yang tiada henti memberikan doa, motivasi dan dukungan moral kepada penulis.
8. Pasangan yang telah membantu, memberikan semangat dan motivasi kepada penulis.
9. Semua pihak yang telah membantu dan memberikan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan proposal penelitian ini.

Penulis berharap semoga proposal ini dapat memberikan manfaat bagi penulis dan umumnya bagi semua pembaca serta bagi kemajuan pendidikan.

Samarinda, 11 November 2024



Muhammad Rizal Nurhakim

DAFTAR ISI

LEMBAR COVER.....	i
LEMBAR ACARA UJIAN SKRIPSI	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
ABSTRAKSI	viii
ABSTRACK.....	x
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Kegunaan.....	4
D. Metode Penelitian.....	5
E. Sistemtika Penulisan	10
BAB II LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG TENTANG PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH PEMERINTAH KABUPATEN KUTAI TIMUR KECAMATAN SANGATTA UTARA UNTUK PROYEK PENANGANAN BANJIR (DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 39 TAHUN 2023 TENTANG PERBARUAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM)	
A. LANDASAN TEORI	13
1. Teori Keadilan	13
2. Penataan Ruang.....	15
3. Pengadaan Tanah	16
4. Hak-Hak Atas Tanah Pada Umumnya	35
5. Tanah Negara	36
6. Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	40
7. Penanganan Banjir	42

B.	LANDASAN FAKTUAL.....	46
1.	Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Penanganan Banjir Di Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara.....	46
2.	Kendala penyelenggara pengadaan tanah bagi pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara untuk pengendalian banjir	47
3.	Upaya yang telah dilakukan agar warga pemilik hak atas tanah bisa sepenuhnya melepaskan hak atas tanah tersebut kepada pemerintah untuk pengendalian banjir	47
4.	Pelaksanaan pengadaan tanah.....	48
5.	Upaya Keras Dari PUPR Kutim Dalam Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah.....	48
6.	Tahapan dari PUPR dalam pelaksanaan pengadaan tanah, tahap yang sudah dan belum dilaksanakan oleh panitia terkait di kecamatan Sangatta Utara.....	49
7.	Berkas-berkas apa saja yang harus dilengkapi bagi yang setuju diberikan ganti kerugian.....	49
8.	Solusi yang bisa diberikan untuk warga yang masih enggan melepaskan tanahnya.....	50

BAB II PEMBAHASAN TENTANG PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH PEMERINTAH KABUPATEN KUTAI TIMUR KECAMATAN SANGATTA UTARA UNTUK PROYEK PENANGANAN BANJIR (DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 39 TAHUN 2023 TENTANG PERBARUAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM)

A.	Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pengendalian Banjir Di Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara.....	52
B.	Kendala Pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Proyek Penanganan Banjir	79

BAB IV PENUTUP

A.	KESIMPULAN.....	85
B.	SARAN.....	86

DAFTAR PUSTAKA.....	87
----------------------------	-----------

LAMPIRAN

- Riwayat Hidup
- Surat Keterangan Telah Meneliti
- Dokumentasi

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah bagian dari bumi yang merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa serta berfungsi untuk memenuhi kebutuhan dasar dan menjadikan tanah sebagai alat investasi yang sangat menguntungkan, sehingga terjadi peningkatan permintaan akan tanah dan bangunan.¹ Kebijakan mengenai pertanahan bersumber pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menentukan bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Hal ini disebabkan karena dua hal, yaitu:

1. Karena Sifatnya

Tanah merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang menjadi lebih menguntungkan.

2. Karena Faktanya Yaitu suatu kenyataan, Bahwa tanah itu:

- a) Merupakan tempat tinggal persekutuan.
- b) Memberi penghidupan kepada persekutuan.

¹ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm 32.

c) Merupakan tempat dimana para warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan. Merupakan pula tempat tinggal dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh leluhur persekutuan.²

Hak menguasai memberi wewenang-wewenang tertentu saja kepada Negara untuk mengatur dan mengurus soal-soal agrarian, tetapi meletakkan pula suatu kewajiban, yaitu untuk mempergunakan wewenang yang bersumber pada hak menguasai tersebut: “untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan Makmur”. Kewajiban ini ditegaskan pula dalam konsideran bagian “Berpendapat” huruf d yang mewajibkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong.³

Pada dasarnya pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.⁴

² Soerojo, Wignodipoero., Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat, Jakarta, 1998, hlm 197.

³ Boedi Harsono, Sedjarah Penjusunan isi dan pelaksanaan Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, 1971, hlm 161.

⁴ Maria S.W. Sumardjono, Kriteria penentuan Kepentingan Umum dan Ganti Rugi dalam Kaitannya dengan Pengadaan Tanah. Makalah pendukung pada seminar Pertanahan dalam Rangka Pringatan Tri Dasawarsa UUPA, Diselenggarakan oleh BPN, Jakarta, 1990, hlm 280.

Sunarno mengatakan, Adapun tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu : Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah, kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah, dan tidak mencari keuntungan.⁵

Daerah Kabupaten Kutai Timur (KUTIM) selama ini sering terjadi bencana banjir, utamanya di daerah Sangatta. Penyebab banjir sering terjadi di Kabupaten Kutai Timur adalah sungai yang meluap akibat baru saja diguyur hujan deras serta banyak lahan yang gundul sehingga tak mampu menahan air hujan.

Berbagai upaya yang dilakukan berupa pengadaan tanah untuk normalisasi sungai-sungai, bendungan, kolam retensi untuk pengendalian banjir. Ternyata upaya-upaya tersebut kalah cepat dengan kemajuan kota. Selain itu, masyarakat masih kurang menyadari pentingnya menghindari pembuangan sampah sembarangan. Dengan mempertimbangkan masalah ini, peran pemerintah dalam penanggulangan banjir harus dipenuhi, seperti yang dinyatakan dalam pembukaan UUD 1945, yang menyatakan bahwa salah satu tugas dan kewajiban pemerintah adalah meningkatkan kesejahteraan rakyat Indonesia. Pemerintah berarti memiliki peran penting dalam perencanaan, pengawasan, dan pengendalian kesejahteraan warganya. Kinerja pemerintah dapat diukur.

Hal tersebut yang akhirnya membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH oleh**

⁵ Adrian Sutedi., Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, Jakarta, 2008, hlm 75.

PEMERINTAH KABUPATEN KUTAI TIMUR KECAMATAN SANGATTA UTARA UNTUK PROYEK PENANGANAN BANJIR DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 39 TAHUN 2023 TENTANG PERBARUAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM”.

B. Rumusan Masalah

Sehubungan dengan latar belakang tersebut diatas, maka penulis dalam rangka menyusun proposal ingin mengajukan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pengendalian Banjir di Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara?
2. Apa Kendala Pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pengendalian Banjir?

C. Tujuan dan Kegunaan

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pengendalian Banjir di Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara
2. Untuk Mengetahui Kendala Pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pengendalian Banjir.

Kegunaan dari penelitian ini adalah:

1. Secara ilmiah, sebagai sarana untuk melatih dan mengembangkan kemampuan berpikir ilmiah, sistematis, bermanfaat untuk mengembangkan kemampuan, dan menuliskan karya ilmiah di lapangan berdasarkan kajian-kajian teori dan aplikasi yang diperoleh dari Ilmu Hukum.
2. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pemecahan permasalahan yang terkait Kendala Pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pengendalian Banjir.

D. Metode Penelitian

A. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis adalah metode penelitian hukum normatif atau penelitian perpustakaan merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana.

Penelitian Hukum dengan pendekatan Doktrinal/Normatif: Penelitian hukum yang mengkaji hukum tertulis dari berbagai aspek, yaitu aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum dan pasal demi pasal, formalitas dan kekuatan

mengikat suatu UU, serta bahasa hukum yang digunakan, tetapi tidak mengkaji aspek terapan atau implementasinya.⁶

B. Bahan Hukum

Data yang digunakan dalam penelitian hukum adalah data primer dan sekunder, yakni studi dokumen atau kepustakaan dengan cara mengumpulkan dan memeriksa atau menelusuri dokumen dan kepustakaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh peneliti.⁷

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Daerah Pokok-pokok Agraria
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

⁶ Ani Purwati, *Metode Penelitian Hukum Teori Dan Praktek*, CV.Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020, hlm 20

⁷ Nomensen Sinamo, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Bumi Imtitama Sejahtera, Jakarta, 2009, hlm 86.

- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 tahun 2023
- 6) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- 7) Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Timur Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kutai Timur Tahun 2015 – 2035.
- 8) Peraturan Bupati Kutal Timur Nomor 55 Tahun 2020 Tentang Klasiflkasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Serta Daftar Biaya Komponen Bangunan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Definisi bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan Analisa dan pemahaman yang lebih mendalam, yang terdiri atas:

- 1) Penjelasan atas peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai bahan hukum primer;
- 2) Buku-buku literatur atau bacaan yang berkaitan dengan topik penulisan;

- 3) Hasil-hasil penelitian yang berkaitan dengan topik penulisan;
 - 4) Pendapat ahli yang berkompeten dengan peneliti;
 - 5) Artikel atau tulisan para ahli;
 - 6) Sarana elektronika yang membahas permasalahan terkait.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, bahan ini meliputi :
- 1) Kamus Besar Bahasa Indonesia
 - 2) Kamus Hukum
 - 3) Ensiklopedia

C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Di dalam penelitian, dikenal tiga jenis alat pengumpulan data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi, dan wawancara.⁸

- a. Studi Pustaka, untuk mengkaji buku-buku, jurnal, dan artikel yang relevan dengan permasalahan yang diangkat oleh penulis. Sehingga dapat menjadi bahan masukan dalam penelitian ini.
- b. Studi Lapangan, bertujuan untuk mendapatkan data yang bersifat primer guna mendapatkan keterangan dari responden dan menggunakan metode wawancara secara langsung kepada

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, (UI-Press), Jakarta, 1984, hlm 21.

narasumber yaitu Bapak Hendri, ST., selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Zona 1 PUPR KUTIM. Teknik ini dilakukan dengan wawancara terhadap para pihak yang berkaitan dan berkompeten dengan objek penelitian.

D. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum kualitatif yang bersifat deskriptif, yang dilakukan melalui kategorisasi berdasarkan permasalahan yang diteliti dan data yang dikumpulkan. Deskriptif artinya bahan hukum yang diperoleh dielaborasi secara komprehensif dan dianalisis secara cermat serta sistematis dengan tepat memperhatikan otentifikasi data dengan masalah yang diteliti.⁹

Penulis menggunakan bahan hukum yang ada dengan cara mempelajari, membaca serta meneliti satu persatu, kemudian menuangkannya dalam penelitian ini serta menghubungkan dengan bahan pendukung yaitu penelitian lapangan yang penulis lakukan dengan cara tanya jawab secara langsung dengan narasumber. Peneliti hendak meneliti mengenai pelaksanaan pengadaan tanah oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara Untuk Proyek Penanganan Banjir Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perbaruan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.

⁹ Dinny Wirawan Pratiwie S.H.,M.H, 'Pengawasan Ombudsman Terhadap Pelayanan Publik DiKota Samarinda', *Yuriska : Jurnal Ilmiah Hukum*, 7.2 (2017), 122 <https://doi.org/10.24903/yrs.v7i2.141>.

E. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini terbagi bab-bab yang menjelaskan permasalahan hukum yang terdapat dalam skripsi ini. Penjelasan pada masing-masing bab terkait dengan permasalahan hukum yang diteliti oleh penulis. Adapun sistematika dari skripsi ini adalah untuk menjelaskan isi skripsi secara menyeluruh maka skripsi ini disusun dengan sistematika penulisan yang terdiri dalam lima bab, sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, identifikasi, pembatasan dan perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, dan yang terakhir sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH PEMERINTAH KABUPATEN KUTAI TIMUR KECAMATAN SANGATTA UTARA UNTUK PROYEK PENANGANAN BANJIR (DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 39 TAHUN 2023 TENTANG PERBARUAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM)

- A. Landasan teori ini berisi teori yang meliputi teori Hukum Agraria, Pengadaan Tanah, Prosedur Pengadaan Tanah, Pengalihan Hak Atas Tanah, Pemerintah Daerah.
- B. Landasan Faktual yang berisi tentang data perkembangan dan hasil wawancara dengan narasumber

BAB III :PEMBAHASAN TENTANG PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH PEMERINTAH KABUPATEN KUTAI TIMUR KECAMATAN SANGATTA UTARA UNTUK PROYEK PENANGANAN BANJIR (DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 39 TAHUN 2023 TENTANG PERBARUAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM)

- A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pengendalian Banjir di Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara.
- B. Kendala Pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pengendalian Banjir.

BAB IV : PENUTUP

Di sini ada dua bagian yang harus dituliskan oleh mahasiswa.
Dua bagian dari Bab 4 tersebut adalah sebagai berikut:

Kesimpulan: Bagian ini memuat kesimpulan dari hasil penelitian yang telah selesai dilakukan. Saran: Bagian ini akan memuat saran yang bisa diberikan berdasarkan hasil atau kesimpulan dari penelitian tersebut.

Saran ini nantinya bisa menjadi acuan bagi peneliti lain untuk melanjutkan penelitian pada topik yang sama.

BAB II

LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG TENTANG PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH PEMERINTAH KABUPATEN KUTAI TIMUR KECAMATAN SANGATTA UTARA UNTUK PROYEK PENANGANAN BANJIR (DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 39 TAHUN 2023 TENTANG PERBARUAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM)

A. LANDASAN TEORI

1. Teori Keadilan

Keadilan kata dasarnya “Adil” berasal dari bahasa Arab yang berarti berada di tengah-tengah, jujur, lurus, dan tulus. Dalam adil terminologis berarti sikap yang bebas dari diskriminasi, ketidakjujuran. jadi orang yang adil adalah orang sesuai dengan standar hukum baik hukum agama, hukum positif (hukum negara), serta hukum sosial (hukum adat) berlaku. Keadilan menurut Aristoteles adalah kelayakan tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah antara dua ekstrem yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ekstrem melibatkan dua orang atau benda. Ketika dua orang telah punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka setiap orang harus mendapatkan objek atau

hasil yang sama, jika tidak sama, maka masing-masing orang akan menerima bagian yang tidak sama, sedangkan proporsi pelanggaran terhadap disebut tidak adil. Menurut W.J.S. Poerwodarminto kata adil berarti tidak berat sebelah, harus tidak ada kesewenang-wenangan dan tidak memihak. Jadi, keadilan pada dasarnya memperlakukan seseorang atau pihak lain sesuai dengan hak-hak mereka, artinya adil itu tidak harus sama.

Hakikat keadilan dalam Pancasila, UUD 1945, dan GBHN, kata adil ditemukan di :

1. Pancasila yaitu sila kedua dan kelima;
2. Pembukaan UUD 1945 yaitu alinea II dan IV;
3. GBHN 1999-2004 tentang visi;

John Rawls mendefinisikan keadilan sebagai fairness, dengan kata lain prinsip-prinsip keadilan bagi struktur dasar masyarakat merupakan tujuan dan kesepakatan. Dalam keadilan sebagai fairness, posisi kesetaraan asali atau dasar seseorang berkaitan dengan kondisi alam dalam teori tradisional kontrak sosial. John Rawls mengasumsikan bahwa posisi asali ini tidak dianggap sebagai kondisi historis, apalagi sebagai kondisi primitif kebudayaan, namun lebih dipahami sebagai hipotesis yang dicirikan mendekati pada konsepsi keadilan tertentu.¹⁰

¹⁰ John Rawls, 2011, *A Theory of Justice*, Teori Keadilan, Dasar-dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara, Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm 13.

2. Penataan Ruang

Penataan ruang ditujukan untuk menselaraskan peraturan penataan ruang dengan peraturan lain yang terkait, harmonisasi pembangunan antar wilayah, mengendalikan pemanfaatan ruang yang efektif, meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang dan mewujudkan system kelembagaan penataan ruang.

Tata ruang sesuai Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja perubahan atas Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang adalah:

Penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Dijelaskan penataan ruang pada Pasal 1 adalah suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Pasal 12 dan 13 sudah menjelaskan secara detail tentang pengaturan dan pembinaan dalam penataan ruang yang dilakukan dari pemerintah pusat sampai ke pemerintah kabupaten untuk kepentingan masyarakat.

Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Timur Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kutai Timur Menimbang Tahun 2015 – 2035 pada pasal 1 ayat 10 disebutkan penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja) tidak secara eksplisit mencantumkan "asas" sebagai istilah yang tersendiri dalam struktur pasalnya. Namun, melalui kajian terhadap isi UU tersebut, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan UU Cipta Kerja didasarkan pada sejumlah asas yang relevan dengan tujuan dan prinsip dalam pembentukannya.

3. Pengadaan Tanah

A. Pengertian Pengadaan Tanah

Pengertian Pengadaan Tanah atau istilah “*menyediakan*” kita mencapai keadaan “*ada*”, karena di dalam upaya “*menyediakan*” sudah terselip arti “*mengadakan*” atau keadaan “*ada*” itu, sedangkan dalam mengadakan tentunya kita menemukan atau tepatnya mencapai sesuatu yang “*tersedia*”, sebab sudah “*diadakan*”, kecuali tidak berbuat demikian, jadi kedua istilah tersebut namun tampak berbeda, mempunyai arti yang menuju kepada suatu pengertian (*monosematic*) yang dapat dibatasi kepada suatu perbuatan untuk mengadakan agar tersedia tanah bagi kepentingan pemerintah.¹¹

Istilah agraria berasal dari bahasa latin, *ager* dan *agrarius*. kata *ager* berarti tanah atau sebidang tanah. Sedangkan kata *agrarius* mempunyai arti sama dengan “perladangan, persawahan, pertanian”. Dalam

¹¹ Jhon Salindego, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan 3, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hlm 31-32.

terminology bahasa Indonesia, istilah “agraria” berarti urusan tanah pertanian, perkebunan.¹²

Sedangkan dalam bahasa Inggris kata agraria berasal dari kata “*agrarian*” yang berarti tanah dan dihubungkan dalam usaha pertanian. pengertian *agrarian* ini sama dengan sebutannya dengan *agrarian laws*, bahkan seringkali digunakan untuk menunjuk kepadaperangkat peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagiantanah-tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan kepemilikan tanah.¹³

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas kali. dengan demikian yang dimaksud dengan istilah tanah dalam pasal tersebut di atas ialah permukaan bumi.¹⁴

Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum titik tanah memiliki beragam makna dari filosofi, sosiologis dan ekonomis. tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang dibutuhkan manusia sejak lahir hingga meninggal dunia, untuk tempat tinggal, juga sumber kehidupan. Dengan demikian, tanah merupakan kebutuhan dasar manusia. tanah juga merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat.

¹² Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kedua, Balai Pustaka, Jakarta, 1991, hlm 11.

¹³ Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, West Publishing Co, St. Paul Minn, 1983, hlm 434.

¹⁴ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*, Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm 94.

dalam perkembangannya tanah cenderung dilihat dari sisi ekonomisnya, yaitu benda ekonomis yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.

Bagi Indonesia tanah bermakna multidimensional. Jadi, tanah dapat dipandang dari berbagai aspek budaya Ideologi dan sosial.

1. Makna Filosofis

Dalam perspektif hukum adat, tanah adalah benda berjiwa yang tidak boleh dipisahkan persekutuanannya dengan manusia. Tanah dan manusia meski berbeda wujud dan jati diri, namun merupakan suatu kesatuan yang saling mempengaruhi dalam jalinan susunan keabadian tata alam.¹⁵

2. Makna Sosiologis

Makna tanah secara sosiologis dapat dilihat dari unsur penguasaan atas tanah dan bagaimana memperlakukan tanah. dalam masyarakat petani, status seorang petani penggarap tentu lebih rendah dibandingkan dengan petani pemilik tanah.¹⁶

3. Makna Ekonomis

Perubahan pandangan perspektif ekonomi terhadap tanah berkembang secara cepat. Saat ini tanah lebih menonjolkan fungsinya sebagai aset modal. Tanah lebih dilihat sebagai

¹⁵ Herman Soesangobeng dalam Risnarto MS, *Analisis manajemen agrarian Indonesia*, Program Pasca Sarjana Manajemen Dan Bisnis Institute Pertanian Bogor, Bogor, 2006.

¹⁶ Bernhard Limbong, *Politik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2014, hlm 27

komoditas. penguasaan dan pemanfaatan sawah pun tergantung pada mekanisme pasar.

4. Tanah Bagi Bangsa Indonesia

Kedudukan tanah bagi bangsa Indonesia dapat dilihat dari aspek budaya, ideology, dan sosial.¹⁷

Adapun pengadaan tanah menurut Maria S.W. Sumardjono menjelaskan tentang pengertian pengadaan tanah yaitu pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum, yang pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.¹⁸

Berdasarkan rumusan serta definisi-definisi maupun istilah-istilah mengenai pengadaan tanah lahir karena keterbatasan persediaan tanah untuk pembangunan, sehingga untuk memperoleh perlu dilakukan dengan memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah itu. Singkatnya, istilah pengadaan tanah dikenal dalam perolehan tanah yang sudah diakui seseorang atau badan hukum dengan suatu hak.¹⁹

Pada pelaksanaannya pengadaan tanah harus sesuai dengan substansi substansi hukum itu sendiri, yang dimaksud dengan substansi

¹⁷ Bernhard Limbong, *Ibid*, hlm 25-26.

¹⁸ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Persepektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, hlm 280.

¹⁹ Oloan Sitrus, dkk, 1995, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. C.V Dasamedia Utama, Jakarta, hlm 7.

hukum dalam ulasan ini adalah peraturan-peraturan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang mengatur bagaimana lembaga-lembaga harus berbuat atau bertindak. Bentuknya adalah peraturan, doktrin-doktrin, undang-undang yang mempunyai kekuatan hukum normatif sampai pada tingkat aktualisasi yang diperintahkan, ataupun status formal mereka.²⁰

B. Asas-Asas Pengadaan Tanah

Kegiatan pengadaan tanah tersangkut kepentingan dua pihak menurut pendapat Maria Sumardjono, kedua pihak yang dimaksud yakni instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Karena tanah sebagai kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan hak ekonomi, sosial dan budaya maka pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya “pemaksaan kehendak” satu pihak terhadap pihak lain. Mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan, maka harus dijamin bahwa kesejahteraan sosial ekonominya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan oleh pihak lain, oleh karena itu, pengadaan tanah harus dilakukan sesuai dengan asas-asas berikut:

²⁰ Aminuddin Salle, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kreasi Total Media, Yogyakarta, hlm 99.

- a. Asas Kemanusiaan, adalah Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta menghormati terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- b. Asas Kesepakatan, yakni bahwa seluruh kegiatan Pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah. Kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti kerugian telah diserahkan.
- c. Asas Kemanfaatan, Pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas. Manfaat dari hasil kegiatan pembangunan itu harus dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai keseluruhan.
- d. Asas Keadilan, kepada masyarakat yang terkena dampak diberikan ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun nonfisik.
- e. Asas Kepastian, Pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.

- f. Asas Keterbukaan, dalam proses Pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti (bila ada), dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatannya.
- g. Asas Keikutsertaan/Partisipasi, peran serta seluruh pemangku kepentingan (*stakeholder*) dalam setiap tahap Pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, dan evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.
- h. Asas Kesenjangan, asas ini dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak secara seimbang dalam proses pengadaan tanah. Minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi. Dampak negatif pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.
- i. Asas Kesejahteraan, adalah bahwa Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat nilai tambahan bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

- j. Asas Keberlanjutan, adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.²¹

C. Panitia Pengadaan Tanah

Lembaga/ Tim Penilai Harga Tanah harus berkoordinasi dengan Panitia Pengadaan Tanah setelah melakukan penilaian standar penghitungan besarnya ganti kerugian.

Panitia pengadaan tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Mencermati, beberapa tugas dan kewenangan dari Panitia Pengadaan Tanah seperti lembaga ini, perannya lebih dominan dibandingkan dengan Lembaga/ Tim Penilai Harga Tanah. Seakan-akan Lembaga/ Tim Penilai Harga Tanah hanya sebagai pembantu bagi terlaksananya kesepakatan antara pemilik tanah. Agar tanahnya sedapat mungkin dijadikan untuk pemanfaatan kepentingan umum.

Panitia Pengadaan Tanah diangkat atau ditunjuk oleh pemerintah setempat berdasarkan lokasi, dimana diinginkan adanya pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Jadi bisa Bupati, Walikota, Gubernur dan Menteri Dalam Negeri. Hal tersebut jelas ditegaskan dalam Pasal 6 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 yakni:

²¹ Maria S.W. Sumardjono, *Ibid*, hlm. 282.

1. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah Kabupaten/ Kota dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/ Kota yang dibentuk oleh Bupati atau Walikota.
2. Panitia Pengadaan Tanah Provinsi Daerah khusus ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.
3. Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah Kabupaten/ Kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Provinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
4. Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah Provinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur pemerintah dan unsur pemerintah daerah tersebut.
5. Susunan keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1, ayat 2 dan ayat 3 terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dengan unsur Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan bagian e tersebut di atas. Persyaratan keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah yang berasal dari perangkat BPN, maka ditegaskan ulang kemudian, dalam Perkab Nomor 3 Tahun 2007 susunan keanggotaan Panitia pengadaan tanah baik yang di Provinsi maupun yang berada di kabupaten.

Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota paling banyak 9 (sembilan) orang dengan susunan sebagai berikut:

1. Sekretaris Daerah sebagai Ketua merangkap Anggota;
2. Pejabat dari unsur perangkat daerah setingkat eselon II sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota; dan
4. Kepala Dinas/Kantor/Badan di Kabupaten/Kota yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai Anggota.

Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah Provinsi Dalam hal tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, terletak di 2 (dua) kabupaten/ kota atau lebih dalam 1 (satu) Provinsi paling banyak 9 (sembilan) orang dengan susunan sebagai berikut:

1. Sekretaris Daerah sebagai Ketua merangkap Anggota;
2. Pejabat daerah di Provinsi yang ditunjuk setingkat eselon II sebagai Wakil Ketua merangkap anggota.
3. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota; dan

4. Kepala Dinas/ Kantor/ Badan di Provinsi yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai Anggota.

Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan terletak di 2 (dua) Provinsi atau lebih, paling banyak 9 (sembilan) orang dengan susunan sebagai berikut:

1. Sekretaris Jenderal pada Departemen Dalam Negeri sebagai Ketua merangkap Anggota;
2. Pejabat eselon I pada Departemen Pekerjaan Umum sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
3. Pejabat eselon I pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota;
4. Direktur Jenderal/Asisten Menteri/Deputi pada instansi yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah sebagai Anggota;
5. Gubernur yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuk setingkat eselon II sebagai Anggota; dan
6. Bupati/Walikota yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuk setingkat eselon II sebagai Anggota.

Baik dalam peraturan Kepala BPN Nomor 3 tahun 2007 maupun dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 telah dicantumkan tugas dari pada Panitia Pengadaan Tanah. Dalam Peraturan kepala BPN diuraikan

secara satu persatu, bagi Panitia pengadaan tanah yang hanya ada di Kabupaten atau Provinsi saja serta Panitia Pengadaan Tanah yang mencakupi dua wilayah kepentingan pengadaan tanah.

Dalam Pasal 7 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 menegaskan bahwa Panitia Pengadaan Tanah bertugas:

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
3. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
4. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/ atau Pemegang Hak Atas Tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/ atau Pemegang Hak Atas Tanah.
5. Mengadakan musyawarah dengan para Pemegang Hak Atas Tanah dan instansi pemerintah dan/ atau Pemerintah Daerah

yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.

6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para Pemegang Hak Atas Tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah.
7. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
8. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Upaya yang harus dilakukan adalah musyawarah. Pengedepanan musyawarah dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum merupakan pengejawantahan dari sifat masyarakat adat yang lebih mengutamakan setiap masalah diselesaikan secara musyawarah, yang lebih mengutamakan setiap masalah diselesaikan secara musyawarah karena lebih kental kekeluargaan. Dalam Pasal 10 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 telah dengan tegas dinyatakan bahwa kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang tempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 120 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.

D. Prosedur Penyelenggaraan Pengadaan Tanah

a. Tahapan Perencanaan Pengadaan Tanah

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum yang diselenggarakan melalui tahapan-tahapan atau prosedur yaitu:

- a. Perencanaan
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.

Perencanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh setiap Instansi yang memerlukan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah serta mendahulukan atau memprioritaskan pembangunan yang terdapat dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan pengadaan Tanah yang dimaksud harus disusun secara bersama-sama oleh Instansi yang memerlukan tanah tanah bersama dengan instansi teknis terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah dalam bentuk dokumen perencanaan yang dimana memuat hal sebagai berikut :

- 1) Maksud dan tujuan rencana pembangunan yaitu menguraikan apa maksud dan tujuan pembangunan untuk kepentingan umum

tersebut sehingga masyarakat atau pihak yang berhak paham digunakan untuk apa lahan yang mereka miliki serta manfaat dari pembangunan tersebut.

- 2) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah maksudnya adalah perencanaan pembangunan harus sesuai dengan Rencana Tata ruang Wilayah sehingga instansi yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum dapat memprioritaskan untuk wilayah-wilayah yang masuk dalam Rencana Tata Ruang Wilayah di daerah yang akan dibangun.
- 3) Letak tanah meliputi wilayah administrasi seperti nama desa, kelurahan, kecamatan, provinsi.
- 4) Luas tanah yang dibutuhkan menguraikan berapa luas Tanah yang akan dibutuhkan oleh instansi dalam proses perencanaan pembangunan.
- 5) Gambaran umum status tanah yaitu meliputi uraian tentang data awal mengenai penguasaan dan kepemilikan atas Tanah.
- 6) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- 7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.

- 8) Perkiraan nilai tanah yaitu berisi tentang perkiraan nilai ganti kerugian obyek Pengadaan Tanah yang meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.
- 9) Rencana penganggaran yaitu berisi tentang besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan serta sosialisasi.

b. Tahap Persiapan Pengadaan Tanah

Dalam pengadaan tanah ada beberapa tahapan yang dilakukan agar pelaksanaan pengadaan tanah berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tahap pertama yang dilakukan antara lain adalah:

- 1) Pemberitahuan Perencanaan Pembangunan Pemberitahuan perencanaan ini berdasarkan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 11 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 2) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek pihak yang berhak yang dimaksud meliputi: Pemegang hak atas tanah/ pemilik, pemegang hak pengelolaan, nadzir, pemilik tanah bekas milik adat, pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad

baik, pemegang dasar penguasaan atas tanah, dan/atau pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

3) Konsultasi Publik rencana pembangunan

Tim persiapan melaksanakan konsultasi publik untuk rencana pembangunan dalam rangka untuk mendapatkan kesepakatan dari pihak yang berhak, pengelola barang, pengguna barang, dan masyarakat yang terkena dampak. Hasil kesepakatan perihal rencana pembangunan dibuatkan dalam berita acara kesepakatan.

4) Penetapan Lokasi Pembangunan

Pada Pasal 41 Undang-Undang Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh Gubernur berdasarkan kesepakatan dengan pihak yang berhak atau ditolaknya keberatan dari pihak yang berkeberatan. Penetapan tersebut berlaku dalam jangka waktu 2 (dua) tahun serta dapat diperpanjang selama 1(satu) tahun. Setelah penetapan lokasi pembangunan ditetapkan maka Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan yang memuat nomor dan tanggal penetapan lokasi, peta lokasi yang akan dibangun, maksud dan tujuan diadakannya pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan jangka waktu pembangunannya. Pengumuman penetapan lokasi dilaksanakan paling lambat 3 (tiga) hari kerja

sejak dikeluarkan penetapan lokasi pembangunan. Pengumuman dilakukan di kantor kelurahan, desa, kecamatan, kabupaten, atau kota dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja. Pengumuman penetapan lokasi di media cetak harus diterbitkan paling sedikit sekali dalam setiap hari kerja di surat kabar harian lokal. Selanjutnya, ini dilakukan melalui media elektronik melalui situs web pemerintah propinsi atau instansi yang memerlukan tanah.

c. Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Pada tahap ini pelaksanaan pengadaan tanah meliputi kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi, penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian, serta pemberian ganti kerugian.

1) Inventarisasi dan Identifikasi

Rencana pembangunan yang diterima oleh masyarakat, maka dilakukan identifikasi dan inventarisasi tanah yang meliputi kegiatan penunjukan batas, pengukuran bidang dan tata bangunan, dan lain-lain.²²

2) Penilaian ganti kerugian

Kriteria penentu nilai tanah beserta faktor yang mempengaruhi harga tanah; di samping nilai taksiran bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, namun demikian, kiranya patut pula dipertimbangkan tentang adanya

²² Maria S.W. Sumardjono, *Op.cit*, hlm. 260-290.

faktor nonfisik (*immaterial*) yang dapat dipertimbangkan dalam 41 penentuan nilai ganti kerugian, terlebih apabila proses pengadaan tanah itu memakan waktu yang cukup lama.

Tatit Januar Habib dalam tesis yang berjudul Pelaksanaan Penetaan Ganti Kerugian dan Bentuk Pengawasan Panitia Pengadaan Tanah pada Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu menjelaskan beberapa aspek, yaitu:

- a. Kesebandingan adalah ukuran antara hak yang hilang dengan penggantinya harus adil menurut hukum dan menurut kebiasaan masyarakat yang berlaku umum.
- b. Layak adalah keadaan yang dimana selain sebanding dengan ganti kerugian juga layak jika penggantian dengan hal lain yang tidak memiliki kesamaan dengan hal yang telah hilang.
- c. Perhitungan cermat, yang dimaksud dengan perhitungan cermat adalah penggunaan waktu nilai dan derajat.²³

3) Musyawarah penetapan ganti kerugian

Musyawarah harus dilandasi dengan asas kesejajaran antara pihak-pihak yang bermusyawarah dan dilaksanakan tanpa tekanan berupa apa pun, baik verbal maupun nonverbal berupa suasana ataupun tindakan penekanan dalam berbagai gradasinya, baik yang terjadi dalam pertemuan maupun di luar pertemuan.

²³ Tatit Januar Habib, 2007, *Pelaksanaan Penetaan Ganti Kerugian dan Bentuk Pengawasan Panitia Pengadaan Tanah pada Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, hal 45-46.

4) Pemberian Ganti Kerugian

Berdasarkan Pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ganti kerugian yang dapat diberikan dari Tim Penilai dalam bentuk: a. Uang b. Tanah pengganti c. Kepemilikan saham d. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

5) Pembayaran Ganti Kerugian

Pembayaran ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan obyek pengadaan tanah, serta pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang rupiah paling lama diselesaikan 7 hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh panitia pengadaan tanah.

4. Hak-Hak Atas Tanah Pada Umumnya

Dalam sistem hukum Eropa kontinental atau *Civil Law System*, ada 2 (dua) macam hal yang dapat dipunyai oleh seorang sebagai subjek hukum privat, yaitu (1) hak kebendaan (*zakelijke recht*) dan (2) hak perorangan (*persoonlijke recht*). Yang dimaksud hak kebendaan adalah hak untuk secara langsung menguasai suatu kebendaan, dan kekuasaan itu dapat dipertahankan terhadap setiap orang sehingga dengan demikian hak tersebut sifatnya mutlak (absolut). Sedangkan yang dimaksud hak perorangan adalah hak seorang untuk menuntut suatu tagihan kepada orang lain tertentu yang mempunyai kewajiban untuk memenuhi tuntutan

tersebut, dan hanya orang tertentu ini saja yang harus menghormati, mengindahkan dan mengakui hak tagihan tersebut sehingga dengan demikian hak tersebut sifatnya relatif atau nisbi.²⁴

Dalam sistem hukum perdata Eropa kontinental dikenal pengertian tentang benda yang Diantaranya membaginya ke dalam dua macam benda, yaitu (1) benda bergerak dan (2) benda tetap. Yang dimaksud benda bergerak adalah setiap benda yang karena sifatnya dapat dipindah-pindahkan dari suatu tempat ke tempat yang lain, misalnya radio, televisi, kursi, dan lain-lain. Sedangkan yang dimaksud dengan benda tetap adalah setiap benda yang karena sifatnya atau karena undang-undang disebut demikian, misalnya tanah, rumah, dan benda-benda lainnya yang melekat dengan tanah seperti melekatnya akar pepohonan dengan tanah.²⁵

Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dimiliki tersebut.²⁶

5. Tanah Negara

Hubungan hukum dengan tanah akan menimbulkan hak penguasaan atas tanah. Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, hubungan hukum tersebut berupa hubungan antara negara dengan tanah dan hubungan antara

²⁴ Bahsan Mustofa, *Hukum Agraria dalam perspektif*, Remadja Karya, Bandung, 1985, hlm 38.

²⁵ Bahsan Mustofa, *Ibid*, hlm 38.

²⁶ Abdul Mukmin, Sertifikat sebagai alat bukti sempurna kepemilikan hak atas tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, *Jurnal Ilmu Hukum Yuriska*, I (2009), hlm 77.

warga negara (baik individu maupun kelompok) dengan tanah. Bentuk-bentuk hak penguasaan tanah tersebut dibagi atas 4 macam yaitu:

- a. Hak bangsa Indonesia yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara seluruh rakyat Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
- b. Hak menguasai negara.
- c. Hak ulayat masyarakat hukum adat.
- d. Hak perorangan tanah.
- e. Hak pakai atau tanah negara.

Kewenangan privat yang terdapat pada tanah hak pakai adalah dalam hal menggunakan untuk bangunan atau memungut hasil tanaman pertanian dari tanah tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain dari sini secara implisit menegaskan bahwa setiap pemegang hak pakai atas tanah yang dikuasai oleh negara (tanah negara) harus membuat bangunan di atas tanah tersebut atau harus memanfaatkan tanah tersebut sebagai lahan pertanian.

Memperhatikan subjek hak atas tanah di atas, maka subjek pemegang hak pakai tersebut dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu: subjek hak pakai privat dan subjek hak pakai publik. Pengaturan hak pakai menyangkut dengan hak privat yang dimiliki oleh subjek hak, dan siapa yang dapat menjadi subjek hak. Peruntukan lebih banyak berkaitan dengan penataan tentang tanah-tanah yang dapat dijadikan objek hak pakai atas menentukan tanah yang tidak dapat atau yang harus dihentikan pemberian hak pakai.

Pendaftaran hak pakai adalah berkaitan dengan tertib administrasi hak pakai tersebut.²⁷

Terbentuknya suatu negara pasti memiliki tujuan untuk mewujudkan tujuan tersebut maka dibentuklah pemerintah. Pembentukan pemerintah ini memunculkan keberadaan dua kelompok, yakni orang yang memerintah di satu pihak yang memerintah di lain pihak.

Pengertian pemerintah dapat dilihat dari sifatnya yaitu pemerintah dalam arti luas meliputi seluruh kekuasaan yaitu kekuasaan legislatif, kekuasaan eksekutif, dan kekuasaan yudikatif. Sedangkan pemerintah dalam arti sempit hanya meliputi cabang kekuasaan eksekutif saja.²⁸

1. Pemerintah di Indonesia dibagi berdasarkan tingkatan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah berdasarkan keberadaan desentralisasi yang berlaku pada masing-masing Negara dan pemerintahan. Hal ini didukung dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah dijelaskan bahwa Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

²⁷ Hermayulis, Aspek-aspek Hukum Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai Obyek Jaminan, dalam Jurnal Hukum Bisnis Tahun 2000, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, hlm 52.

²⁸ W. Riawan Tjandra, Peradilan tata usaha negara: mendorong terwujudnya pemerintahan yang bersih dan berwibawa, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2009, hlm 197.

2. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

Pembentukan pemerintahan daerah sesuai dengan amanat Pasal 18 Undang-Undang Dasar 1945 menjadi dasar dari berbagai produk undang-undang dan peraturan perundang-undangan lainnya yang mengatur mengenai pemerintahan daerah. Undang-Undang yang dimaksud antara lain: Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1948, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1957, Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1965, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974, Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014, dan yang terakhir yakni Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah menjelaskan bahwa yang dimaksud pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Negara Tahun 1945. Pemerintah daerah meliputi Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

Tujuan pembentukan pemerintah daerah pada dasarnya dimaksudkan untuk meningkatkan pelayanan publik guna mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat disamping sebagai sarana pendidikan politik di tingkat lokal.

6. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan untuk memindahkan hak kepemilikan tanah dari satu pihak ke pihak lain. Ruang lingkup peralihan hak atas tanah mencakup segala bentuk perpindahan atau pemindahan hak kepemilikan tanah dari satu individu, perusahaan, atau entitas hukum kepada pihak lain. Terdapat beberapa bentuk peralihan hak atas tanah yang umum terjadi dalam praktek, antara lain:

a. Jual Beli Tanah

Jual beli tanah adalah salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling umum. Pada transaksi jual beli, pemilik tanah (penjual) sepakat untuk mentransfer hak kepemilikan tanah kepada pihak lain (pembeli) dengan imbalan nilai tertentu yang disebut harga jual. Transaksi jual-beli tanah harus didasarkan pada kesepakatan harga antara penjual dan pembeli serta dituangkan dalam sebuah akta jual beli yang sah.

b. Tukar Menukar Tanah

Peralihan hak atas tanah juga dapat dilakukan melalui tukar-menukar atau pertukaran tanah antara dua pihak. Dalam tukar-

menukar, kedua belah pihak sepakat untuk memindahkan hak kepemilikan tanah yang mereka miliki kepada pihak lain. Persyaratan dan prosedur tukar-menukar tanah harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

c. Hibah Tanah

Hibah tanah merupakan peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan memberikan tanah kepada penerima hibah tanpa meminta imbalan finansial. Pada hibah, pemilik tanah (pemberi hibah) memindahkan hak kepemilikan tanah kepada pihak lain (penerima hibah) secara sukarela. Peralihan hak melalui hibah harus memenuhi persyaratan hukum yang berlaku, seperti adanya kesepakatan para pihak dan pembuatan akta hibah yang sah.

d. Pewarisan Tanah

Peralihan hak atas tanah juga dapat terjadi melalui mekanisme warisan atau pewarisan. Ketika pemilik tanah meninggal dunia, hak kepemilikan atas tanah tersebut akan dialihkan kepada ahli waris sesuai dengan ketentuan hukum waris yang berlaku. Proses pewarisan hak atas tanah melibatkan berbagai proses administratif dan legal untuk memastikan bahwa peralihan hak dilakukan dengan benar sesuai dengan ketentuan hukum.

e. Penggabungan atau Peleburan Tanah

Penggabungan atau peleburan tanah terjadi ketika dua atau lebih kepemilikan tanah digabungkan menjadi satu kepemilikan baru dalam

bentuk yang berbeda. Dalam situasi ini, pemilik tanah sepakat untuk menggabungkan kepemilikan tanah mereka menjadi satu unit kepemilikan baru. Penggabungan atau peleburan harus mematuhi persyaratan hukum yang berlaku dan melibatkan semua pihak yang terlibat dalam kepemilikan tanah tersebut.

Dasar hukum peralihan hak atas tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang ini memberikan kerangka kerja dan pedoman dalam menjalankan proses peralihan hak kepemilikan tanah yang sah dan legal. Selain itu, peraturan pemerintah juga turut mengatur lebih lanjut mengenai prosedur dan persyaratan peralihan hak atas tanah.

7. Penanganan Banjir

Banjir adalah luapan atau genangan yang berasal dari suatu sungai atau badan air, dan seringkali mengancam kehidupan masyarakat dan aset-asetnya. Banjir merupakan bencana yang sangat signifikan terjadi di dunia selama satu dekade terakhir, serta menimbulkan kerugian dan kerusakan yang sangat luas baik di negara-negara berkembang maupun negara-negara maju.²⁹

²⁹Algafari, Strategi Penanganan Banjir Di Kelurahan Katimbang Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar, Skripsi tidak diterbitkan, Makassar, Fakultas Sains Dan Teknologi UIN Alauddin Makassar, 2020, hlm 11.

Menurut Bakornas PB, berdasarkan sumber airnya, bencana banjir dapat dikategorikan dalam beberapa kategori, antara lain:

1. Banjir yang disebabkan oleh hujan lebat sehingga melebihi kapasitas penyaluran sistem pengaliran air, baik dari sistem sungai alamiah dan sistem drainase buatan;
2. Banjir yang disebabkan oleh peningkatan muka air di sungai sebagai akibat pasang laut dan meningginya gelombang laut akibat badai; dan
3. Banjir yang terjadi akibat rusaknya bangunan air buatan manusia seperti bendungan, tanggul, dan bangunan pengendalian banjir.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa banjir adalah bencana alam yang disebabkan oleh intensitas curah hujan yang tinggi sehingga menimbulkan genangan pada daerah rendah yang dapat merugikan masyarakat. Maka dari itu, perlu untuk melakukan penanganan bencana.

Berdasarkan hasil penelitian Pusat Studi Bencana UGM Yogyakarta bahwa pelaksanaan penanggulangan bencana banjir harus melewati 3 (tiga) tahap utama, yaitu : (1) tahap sebelum terjadi bencana; (2) tahap selama terjadi bencana, dan (3) tahap setelah bencana.

a. Tahap sebelum bencana ada 4 kegiatan pokok yang harus dilaksanakan secara lintas sektoral oleh Departemen atau lembaga teknis, meliputi :

- 1) Pembuatan peta rawan banjir dilaksanakan secara fungsional oleh Bakosurtanal dengan melibatkan Kantor Meneg LH/Bapedal, dan Departemen Dalam Negeri, serta Departemen Pekerjaan Umum.
- 2) Sosialisasi peta daerah rawan banjir dan pemberdayaan masyarakat. Sosialisasi ini melibatkan Departemen/Dinas Sosial, Bakornas PBP/ Satkorlak PBP/Satlak PBP, Departemen Pekerjaan Umum, Departemen Kehutanan dan instansi terkait lainnya.
- 3) Pelatihan pencegahan dan mitigasi banjir. Pencegahan dan mitigasi banjir dilaksanakan oleh Departemen Pekerjaan Umum dengan melibatkan Satkorlak PBP/Badan Kesbanglinmas Propinsi dan Kabupaten/Kota.
- 4) Sistem peringatan dini. Peringatan dini dilaksanakan oleh Badan Meteorologi dan Geofisika (BMG) Departemen Perhubungan dengan melibatkan LAPAN, BPP Teknologi, kantor Meneg LH/Bapedal dan instansi lain yang terlibat.

b. Tahap bencana terjadi ada 5 kegiatan pokok yang harus dilaksanakan secara lintas sektoral, meliputi :

- 1) Pencarian dan pertolongan (SAR). Pencarian dan pertolongan dilaksanakan secara fungsional oleh BASARNAS dengan melibatkan unsur TNI, POLRI, Departemen Dalam Negeri, Departemen Kehutanan yang dibantu oleh PMI dan semua potensi yang ada.
 - 2) Kaji bencana dan kebutuhan bantuan, dilaksanakan secara fungsional oleh Sekretariat Bakornas PBP dengan melibatkan Departemen Dalam Negeri, Departemen Pekerjaan Umum, Departemen Kesehatan, Departemen Sosial serta dibantu oleh PMI dan LSM.
 - 3) Bantuan kesehatan. Bantuan penampungan korban, kesehatan dan pangan dilaksanakan oleh Departemen Sosial dengan melibatkan Departemen Kesehatan, Departemen Dalam Negeri, unsur TNI/POLRI, PMI, LSM.
 - 4) Bantuan Penampungan dan Pangan.
 - 5) Bantuan air bersih dan sanitasi dilaksanakan secara fungsional oleh Departemen Pekerjaan Umum yang dibantu oleh Departemen Kesehatan, Departemen Sosial, PMI dan LSM.
- c. Tahap setelah bencana pada tahap ini ada 3 kegiatan pokok yang harus dilaksanakan secara lintas sektoral, meliputi:

pengkajian dampak banjir, rehabilitasi dan rekonstruksi serta penanganan pengungsi korban banjir.

- 1) Pengkajian dampak banjir dilaksanakan secara fungsional oleh Departemen Pekerjaan Umum dengan melibatkan Departemen Dalam Negeri/Satkorlak PBP dan unsur Perguruan Tinggi/Lembaga Penelitian, Bapedal, Departemen Kehutanan dan instansi terkait lainnya.
- 2) Rehabilitasi lahan dan konservasi biodiversitas dilaksanakan oleh Departemen Kehutanan dengan melibatkan instansi terkait.
- 3) Penanganan pengungsi dilaksanakan oleh Departemen Sosial dengan melibatkan Departemen Kesehatan, Departemen Dalam Negeri, unsur TNI/POLRI, PMI, LSM.³⁰

B. LANDASAN FAKTUAL

1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Penanganan Banjir Di Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Hendri, ST., selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Zona 1 menjelaskan bahwa “Jadi pelaksanaan atau implementasinya ini kita mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023, disitu diatur bagaimana

³⁰ Algafari, Strategi Penanganan Banjir Di Kelurahan Katimbang Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar, Skripsi tidak diterbitkan, Makassar, Fakultas Sains Dan Teknologi UIN Alauddin Makassar, 2020, hlm 16-18.

penanganannya, seperti bagaimana penanganan paska relokasi sudah sesuai atau belum sama tata ruang nya.”³¹

2. Kendala penyelenggara pengadaan tanah bagi pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara untuk pengendalian banjir

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Hendri, ST., Selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Zona 1 menjelaskan bahwa “Yang pastinya itu ya pembebasan lahannya yang pertama karena kan disitu statusnya jalur hijau jadi kemungkinan nanti ada yang memiliki surat, ada juga yang tidak memiliki surat. Jadi kalau mereka memiliki surat pasti kami ganti rugi, Tapi kalau mereka tidak memiliki surat ya kita statusnya Cuma tali asih. Masalahnya mungkin yang kami hadapin disini ini biaya, nanti terlalu besar biaya yang kita hadapi untuk izin pembebasan lahan.”³²

3. Upaya yang telah dilakukan agar warga pemilik hak atas tanah bisa sepenuhnya melepaskan hak atas tanah tersebut kepada pemerintah untuk pengendalian banjir

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Hendri, ST., Selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Zona 1 menjelaskan bahwa “Ya upaya kami mungkin sosialisasi ya sama himbauan kepada warga. Tapi ya memang susah, kan kadang ada warga yang macam-macam juga kadang ada yang mau kadang ada juga yang engga. Tapi ya masalahnya ya rata-rata

³¹ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hendri, ST., Kepala Unit Pelaksana Teknis Zona 1 PUPR KUTIM, Pada Hari Kamis 31 Oktober 2024’

³² Hasil Wawancara Dengan Bapak Hendri, ST., Kepala Unit Pelaksana Teknis Zona 1 PUPR KUTIM, Pada Hari Kamis 31 Oktober 2024’

mereka itu minta harga yang terlalu tinggi jadi kita itu kadang kalau sudah tidak sesuai dengan NJOP itu kan susah. Kadang kalau kita melebihi dari NJOP kan jadi temuan, Jadi ya kendalanya banyak begitu sih kalau yang ada disini di pembebasan lahan itu.”³³

4. Pelaksanaan pengadaan tanah

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Hendri, ST., Selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Zona 1 menjelaskan bahwa “Ya harusnya sesuai, tapi kan selama ini belum. Kami selama ini cuman sampai yang pertama itu kan di perencanaan sudah, kami sudah direncanakan, modelnya bagaimana, penanganannya setelah pergantian lahannya bagaimana, Kedua sampai dengan pembentukan tim. Untuk pembebasan lahan sampai sekarang itu kami belum, baru ada pembentukan tim seperti ada dinas terkait PERKIM, bagian sosial, PUPR kami disini untuk penanganannya. Kalau masalah pergantiannya itu di PERKIM, kalau masalah pembayarannya itu di dinas sosial itu sih mungkin.”³⁴

5. Upaya Keras Dari PUPR Kutim Dalam Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Hendri, ST., Selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Zona 1 menjelaskan bahwa “Tahapannya itu banyak kan ya, ada 4 yang pertama perencanaan kemudian persiapan,

³³ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hendri, ST., Kepala Unit Pelaksana Teknis Zona 1 PUPR KUTIM, Pada Hari Kamis 31 Oktober 2024’

³⁴ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hendri, ST., Kepala Unit Pelaksana Teknis Zona 1 PUPR KUTIM, Pada Hari Kamis 31 Oktober 2024’

pelaksanaan, kemudian penyerahan hasil. Nah kalau kami itu di perencanaan pastinya kan, sesuai tidak dengan tata ruang nya kan pasti disesuaikan dengan tata ruang wilayah harus sesuai apa tidak. Kami disitu sih mungkin, genangannya seberapa, kalau di PUPR disitu sih penekanannya dibagian perencanaannya. Nanti ini bentuknya setelah kami bebaskan akan ditentukan modelnya akan digimanakan atau mau dibentuk taman kota atau gimana kita di perencanaan nya di PUPR nya seperti itu.”³⁵

6. Tahapan dari PUPR dalam pelaksanaan pengadaan tanah, tahap yang sudah dan belum dilaksanakan oleh panitia terkait di kecamatan Sangatta Utara

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Hendri, ST., Selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Zona 1 menjelaskan bahwa “Baru 2 itu tadi perencanaan dan pembentukan tim. Untuk pengadaannya belum karena kan kita kendalanya di lapangan ini kan itulah warga ini mintanya lebih dari yang memang kita hitung, karena kan semuanya kita hitung ya itulah.”³⁶

7. Berkas-berkas apa saja yang harus dilengkapi bagi yang setuju diberikan ganti kerugian

³⁵ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hendri, ST., Kepala Unit Pelaksana Teknis Zona 1 PUPR KUTIM, Pada Hari Kamis 31 Oktober 2024’

³⁶ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hendri, ST., Kepala Unit Pelaksana Teknis Zona 1 PUPR KUTIM, Pada Hari Kamis 31 Oktober 2024’

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Hendri, ST., selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Zona 1 menjelaskan bahwa “Pastinya itu surat lah ya, surat menyurat kayak surat tanah, yang mempunyai surat disitukan sebenarnya tidak mempunyai surat tapi kita sebelumnya kecolongan. Kadang ada orang ngurus bisa aja tembus ya kan kalau jalur hijau ini susah nya itu. Tapi kalau persyaratan ya surat itu yang mau di ganti rugi ya harus memiliki surat. Kalau yang tidak memiliki surat harus pakai surat keterangan, bentuknya harus 2 saksi minimal artinya seperti tetangganya kaha tau RT setempat harus bertanda tangan disitu.”³⁷

8. Solusi yang bisa diberikan untuk warga yang masih enggan melepaskan tanahnya

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Hendri, ST., selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Zona 1 menjelaskan bahwa “Solusinya ya dengan pembangunan drainase seperti di di Jalan Wolter Mongonsidi yang lokasinya disekitar perempatan monumen Patung Singa, di sekitar Jalan Dayung serta Jalan Kabo Jaya. Yang udah hamper selesai itu di simpang empat APT Pranoto, Jalan Sudirman dan Jalan Diponegoro. Untuk tempat yang masih berkendala ya solusinya mungkin mengajak

³⁷ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hendri, ST., Kepala Unit Pelaksana Teknis Zona 1 PUPR KUTIM, Pada Hari Kamis 31 Oktober 2024’

sih ya, dampaknya banjir itu bagaimana, kedepannya bagaimana seperti
itusih solusinya.”³⁸

³⁸ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hendri, ST., Kepala Unit Pelaksana Teknis Zona 1 PUPR KUTIM, Pada Hari Kamis 31 Oktober 2024’

BAB III

**PEMBAHASAN TENTANG PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
OLEH PEMERINTAH KABUPATEN KUTAI TIMUR KECAMATAN
SANGATTA UTARA UNTUK PROYEK PENANGANAN BANJIR
(DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 39 TAHUN 2023 TENTANG PERBARUAN ATAS PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG
PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM)**

**A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pengendalian Banjir Di
Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara**

Tata ruang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang adalah penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sector, lintas wilayah dan lintas pemangku kepentingan. Dijelaskan penataan ruang pada Pasal 1, bahwasannya meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan. Pasal 12 dan 13 sudah menjelaskan secara detail tentang pengaturan dan pembinaan dalam penataan ruang yang dilakukan dari pemerintah pusat sampai ke pemerintah kabupaten untuk kepentingan masyarakat.

Pengadaan tanah adalah proses penyediaan tanah oleh pemerintah atau lembaga berwenang untuk kepentingan umum, seperti pembangunan

infrastruktur, fasilitas umum, dan kebutuhan masyarakat lainnya. Pengadaan tanah umumnya dilakukan untuk pembangunan jalan, jembatan, bandara, pelabuhan, sekolah, rumah sakit, fasilitas energi, serta infrastruktur lainnya yang mendukung kepentingan publik.

Proses pengadaan tanah biasanya melibatkan beberapa tahap, yaitu:

1. Perencanaan: Menentukan kebutuhan dan luas tanah yang akan dibebaskan sesuai dengan rencana pembangunan.
2. Persiapan: Meliputi pengukuran tanah, penilaian harga, serta sosialisasi kepada pemilik tanah terkait rencana pengadaan.
3. Pelaksanaan: Pemerintah atau lembaga berwenang melakukan negosiasi dan pembebasan tanah dari pemiliknya. Pembayaran ganti rugi dilakukan kepada pemilik tanah berdasarkan nilai yang disepakati.
4. Penyerahan hasil: Setelah pembayaran ganti rugi selesai, tanah diserahkan kepada pemerintah atau lembaga terkait untuk pelaksanaan proyek.

Proses pengadaan tanah sering diatur oleh undang-undang di berbagai negara untuk menjamin keadilan bagi pemilik tanah dan efisiensi dalam pelaksanaan proyek demi kepentingan publik. Di Indonesia, pengadaan tanah diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pelaksanaan pengadaan tanah merupakan tahap di mana proses pembebasan tanah dilakukan secara langsung, mulai dari penilaian harga

hingga pembayaran ganti rugi kepada pemilik tanah. Tahap ini krusial dalam rangka memenuhi kebutuhan tanah untuk proyek pembangunan yang bertujuan bagi kepentingan umum. Proses ini diatur oleh undang-undang yang mengharuskan adanya keadilan dan transparansi bagi semua pihak yang terlibat.

Kecamatan Sangatta Utara mulai membuat Pengadaan Tanah di beberapa kawasan termasuk di sungai Sangatta. Dimana Sungai Sangatta merupakan sungai aktif yang dimana warga disana sangat bergantung dengan kapal penyeberangan yang dikenal ponton. Masyarakat yang berlalu-lalang dari Kecamatan Sangatta Utara ke Sangatta Selatan bisa melintas menaikinya begitupun sebaliknya. Tentu, hal ini memudahkan dan mempersingkat waktu tempuh, seiring dengan perkembangan, mulai banyak berdiri bangunan karena disana juga merupakan daerah pasar dan pemukiman penduduk pada bantaran badan sungai. Padahal sejatinya daerah pinggiran sungai merupakan daerah yang diperuntukkan untuk resapan air dan untuk menjaga kelestarian sungai seharusnya tidak boleh ada hunian tetap, apabila tanah pinggiran sungai itu menjadi hak kepemilikan perorangan. Sementara menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 28 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau, sudah diatur larangan untuk bermukim di bantaran Sungai dengan batasan jarak yang telah diatur dari garis sempadan sungai. Oleh karena itu diperlukan penata tertiban dikawasan tersebut.

Mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kawasan sungai Sangatta pada wilayah Kabupaten Kutai Timur yakni pengadaan tanah dalam rangka proyek penanganan banjir skala besar, dilakukan setelah perencanaan. Dimana Bupati Kutai Timur membentuk panitia pengadaan tanah melalui keputusan resmi. Misalnya, Keputusan Bupati Nomor 596.2/K.332/2010 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah untuk Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum di Kabupaten Kutai Timur.

Perencanaan tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui (1) Perencanaan pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan. Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 03 tahun 2007 disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah yaitu instansi pemerintah yang memerlukan tanah menyusun proposal rencana pembangunan paling lambat 1 (satu) tahun sebelumnya. (2) Persiapan berupa pendataan awal lokasi perencanaan pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah serta dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. (3) pelaksanaannya itu pengadaan tanah diselenggarakan oleh Kepala BPN dan

dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN selaku ketua pelaksana pengadaan tanah. Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertahanan. Beralihnya hak dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi. (4) Penyerahan hasil yaitu lembaga Pertanahan hasil pengadaan tanah pada instansi yang memerlukan tanah setelah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak telah dilaksanakan dan atau pemberian ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.

Saat ini status kepemilikan tanah di tepi Sungai Sangatta sudah ada bersertifikat, dengan pertimbangan masyarakat yang tinggal disempadan sungai sekitar 200 m maka masuk milik sungai. Hal ini membuat masyarakat yang tinggal didaerah sempadan tersebut memiliki status tanah hanya hak pakai saja bukan hak milik.

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 28 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau, sudah diatur larangan untuk bermukim di bantaran Sungai dengan batasan jarak yang telah diatur dari garis sempadan sungai. Sempadan adalah batas atau garis pembatas yang menandai perbedaan antara dua wilayah, area, atau entitas. Dalam konteks tata ruang dan peraturan, sempadan berfungsi untuk menentukan area yang tidak boleh

dilewati, seperti batas aman di bantaran sungai atau danau, guna menjaga keamanan, kelestarian lingkungan, dan pengelolaan ruang yang optimal.

Hak atas tanah sebagai individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa. Pasal 16 UUPA dijelaskan bahwa hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 53. Pasal 53 UUPA disebutkan hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

Pengaturan mengenai status tanah bantaran sungai itu sendiri belum tegas diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Namun, dalam hal ini merujuk kepada peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 28/Prt /2015 tentang penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau diketahui bahwa Permen PUPR 28/2015 tersebut merupakan aturan pelaksanaan dari aturan tentang pengairan dalam Undang-Undang Nomor 11 tahun 1974 tentang Pengairan yang saat ini telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Undang-Undang Nomor 17 tahun

2019 tentang Sumber Daya Air. Meskipun Undang-Undang induknya telah dinyatakan tidak berlaku, Permen PUPR 28/2015 masih dapat tetap berlaku sesuai dengan ketentuan Pasal 76 huruf b UU SDA yang menyatakan semua peraturan pelaksanaan yang mengatur mengenai sumber daya air dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diganti berdasarkan Undang-Undang ini. Ketentuan Pasal 1 angka 1 Permen PUPR 28/2015 mengatur definisi sungai adalah alur atau wadah air alami dan atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air di dalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan. Sebagaimana ketentuan di atas, maka wilayah sungai mencakup hingga batas terluar garis sempadan. Adapun garis sempadan sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 3 m dari tepi dua kaki tanggul sepanjang alur sungai, sedangkan di luar kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 5 meter.

Berdasarkan penjelasan tersebut terkandung larangan kepemilikan oleh perseorangan atas sumber daya air termasuk di dalamnya tanah bantaran sungai. Hal tersebut dikarenakan wilayah sungai termasuk di dalamnya tanah bantaran sungai merupakan wilayah pengelolaan sumber daya air dan sumber daya air itu sendiri yang dikuasai oleh negara untuk kesejahteraan masyarakat. Larangan kepemilikan atas tanah bantaran sungai oleh perseorangan memiliki tujuan untuk bentuk perlindungan negara bagi kelestarian sungai dan agar pemanfaatan semata-mata untuk kemakmuran rakyat Indonesia.

Mekanisme Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam proyek penanganan banjir di Kecamatan Sangatta Utara ini, mulai dari pembuatan dokumen perencanaan dari Instansi yang membutuhkan lalu mengajukan ke Bupati kemudian ke Gubernur. Setelah dari Gubernur mulai ditetapkan penetapan lokasi, setelah Gubernur baru ke Kanwil provinsi. Yang terlibat instansi yang memerlukan tanah seperti PUPR, PERKIM dan bagian sosial di sini dan sudah berjalan.

Sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Timur Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kutai Timur Tahun 2015 - 2035 dijelaskan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Kutai Timur mencakup seluruh wilayah administratif Kabupaten Kutai Timur. Kabupaten ini terdiri dari 17 kecamatan, antara lain: Sangatta Utara; Sangatta Selatan; Bengalon; Kaliorang; Sangkulirang; Karangan; Kaubun; Telen; Muara Wahau; Kongbeng; Busang; Long Mesangat; Muara Ancalong; Muara Bengkal; Sandaran; Teluk Pandan; Rantau Pulung. pada pasal 5 ayat (2) Rencana struktur ruang wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:50.000. Pasal 6 ayat (2) Pusat Kegiatan Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdapat di Kota Sangatta Kecamatan Sangatta Selatan dan Kecamatan Sangatta Utara.

Penataan ruang Kabupaten Kutai Timur bertujuan mewujudkan ruang wilayah Kabupaten Kutai Timur yang berkualitas, serasi dan optimal menuju Kutai Timur Mandiri bertumpu pada pembangunan agribisnis yang

mempertimbangkan kebutuhan pembangunan dan kemampuan daya dukung lingkungan, melalui pemanfaatan dan pengelolaan sumberdaya alam dan sumberdaya buatan guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Timur Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kutai Timur Tahun 2015 – 2035 pada Pasal 3 menjelaskan kebijakan untuk mewujudkan tujuan penataan ruang, meliputi:

1. Untuk mewujudkan tujuan penataan ruang wilayah sebagaimana dimaksud pada Pasal 2, disusun kebijakan penataan ruang Kabupaten.
2. Kebijakan penataan ruang Kabupaten Kutai Timur, terdiri atas:
 - a. pemanfaatan sumber daya yang dimiliki secara bertanggung jawab untuk memenuhi kebutuhan pembangunan wilayah dan peningkatan kesejahteraan masyarakat Kutai Timur,
 - b. pemanfaatan potensi-potensi agribisnis secara optimal sebagai salah satu sektor utama pembangunan wilayah dalam rangka peningkatan kesejahteraan seluruh masyarakat Kutai Timur,
 - c. pengelolaan dan pengembangan kawasan pertambangan yang ramah lingkungan:
 - d. pengelolaan dan pengembangan kawasan hutan yang ramah lingkungan:
 - e. pemantapan dan pengendalian kawasan lindung sebagai bagian dari pemeliharaan dan perwujudan kelestarian fungsi lingkungan hidup:

f. pengembangan sistem pusat permukiman perkotaan dan perdesaan yang optimal:

g. pengembangan prasarana wilayah yang ditujukan untuk peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan jaringan prasarana transportasi, telekomunikasi, energi, dan sumber daya air yang terpadu dan merata di seluruh wilayah:

h. pengembangan pola ruang wilayah yang optimal yang mendukung terciptanya kemandirian wilayah disertai upaya terciptanya pemanfaatan lahan yang berwawasan lingkungan, dan

i. peningkatan fungsi kawasan untuk pertahanan dan keamanan Negara.

Jika ditelaah berdasarkan pada Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Timur Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kutai Timur Tahun 2015 – 2035, adapun kebijakan tentang rencana Sistem Prasarana Pengelolaan Lingkungan utama, pada pasal 16 ayat (5) disebutkan bahwa Sistem jaringan drainase, terdiri atas: saluran primer, saluran sekunder, dan saluran tersier.

Lokasi area sungai sangatta termasuk kedalam sistem Jaringan Drainase Primer seperti yang terdapat pada Pasal 16 ayat (5) huruf a nomor 5, dan di sepanjang jalan utama Kota Sangatta dan Kota Sangkulirang serta jalan kolektor primer dan lokal primer lainnya yang tersebar di seluruh kecamatan termasuk ke dalam Sistem Jaringan drainase saluran tersier seperti yang dijelaskan pada huruf c.

Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak-hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberi ganti rugi atas dasar musyawarah. Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak, baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya.

Pemberian ganti kerugian berdasarkan pencabutan hak disebabkan kebutuhan tanah yang demikian tinggi untuk pembangunan infrastruktur di satu sisi dan tugas negara untuk mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat di sisi lain. Maka, sangat dimungkinkan untuk dipergunakannya kembali mekanisme pencabutan hak atas tanah sebagai cara akhir untuk penyelesaian jika terjadi sengketa atau konflik yang muncul dalam penyelenggaraan pengadaan tanah, sepanjang indikator dan prinsip pengadaan tanah dapat dipenuhi yaitu Bahwa pengadaan tanah yang dilakukan tersebut benar pembangunannya akan dipergunakan untuk kepentingan umum dan tidak ada penyimpangan terhadap prinsip pengadaan tanah yaitu prinsip kemanusiaan demokratis dan adil.

Pencabutan hak dimungkinkan, namun harus diikat dengan syarat-syarat, harus disertai dengan pemberian ganti kerugian yang layak. Hal ini tentu saja tetap dengan prinsip penghormatan terhadap hak asasi manusia terhadap kepemilikan tanah oleh pemegang hak atas tanah. Namun, jika terdapat proyek atau kegiatan untuk kepentingan umum dan jika diperlukan untuk pembangunan harus didahului dengan musyawarah terlebih dahulu

apabila musyawarah tidak mencapai kesepakatan, maka proyek tidak boleh dipaksakan dilaksanakan di lokasi tersebut. Hal ini karena kewenangan untuk memperoleh tanah demi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sesungguhnya bersifat universal. Kewenangan negara juga dilindungi secara konstitusi dengan adanya hak menguasai negara.

Dijelaskan pada pasal 57 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yakni dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, masyarakat dapat berperan serta antara lain memberikan masukan secara lisan atau tertulis mengenai pengadaan tanah dan memberikan dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah.

Ganti rugi yang diberikan bentuknya variatif sesuai pada pasal 33 dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dijelaskan penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang tanah meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. Pada pasal 36 dijelaskan pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pengadaan tanah dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya

dapat dilaksanakan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dan berdasar pada rencana tata ruang yang telah disepakati terlebih dahulu. Rencana pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah tidak dapat terlaksana jika tidak adanya lahan atau tanah yang digunakan untuk pembangunan, jika pemerintah tidak mempunyai lahan atau tanah maka dapat melakukan upaya untuk memperoleh hak atas tanah. Perolehan hak atas tanah oleh pemerintah dilakukan dengan pengadaan tanah dan memperhatikan peran dan fungsi tanah dalam kehidupan manusia dan penghormatan hak atas tanah yang sah menurut Undang-Undang sedangkan pengadaan tanah sendiri adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan atas rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan. perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sebagaimana dimaksud dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang paling sedikit memuat: maksud dan tujuan rencana pembangunan, kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan nasional dan daerah, letak tanah, luas tanah yang dibutuhkan, gambaran umum status tanah, perkiraan waktu, pelaksanaan pengendalian tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, perkiraan nilai tanah, dan rencana penganggaran. Dokumen perencanaan

pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen perencanaan tersebut dibuat dan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah kemudian diserahkan kepada pemerintah provinsi.

Pembebasan tanah berdasarkan kriteria kepentingan umum yang ada harus tetap memperhatikan aspek keadilan dalam pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Dalam penjelasan pasal 2 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan keadilan memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. Yang dimaksud dengan adil dalam pemeriksaan tanah untuk kepentingan umum adalah dapat memperbaiki kondisi sosial ekonomi pemilik tanah yang mendapat ganti rugi dan paling tidak setara dengan keadaan sebelum pencabutan atau pembebasan hak mereka. Pihak yang membutuhkan tanah juga dapat memperoleh tanah sesuai rencana dan peruntukannya serta memperoleh perlindungan hukum, dan keadilan yang dirumuskan oleh hukum dalam bentuk hak dan kewajiban harus mencerminkan keadilan yang diterima dan dirasakan oleh para pihak. Dalam pelaksanaan pembebasan tanah seringkali aspek keadilan dalam pemberian ganti rugi bagi kepada pemegang hak atas tanah di samping kanan dan yang diutamakan adalah aspek kepastian dan kemanfaatannya, sehingga tidak jarang dalam pembebasan tanah menimbulkan konflik dan sengketa karena kedua belah pihak tidak ada

kesepakatan dan pihak pemilik tanah menganggap pemberian rugi masih belum layak. Namun sebaliknya pihak pemerintah condong menganggap memberi ganti rugi sudah layak dan adil.

Penjelasan pasal 33 undang-undang nomor 2 tahun 2012 menyatakan bahwa penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

1. Tanah
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah
3. Bangunan
4. Tanaman
5. Benda yang berkaitan dengan tanah
6. Kerugian lain yang dapat dinilai.

Perbedaan pandangan inilah yang menyebabkan pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan. Meskipun kepentingan umum harus diutamakan namun kepentingan masyarakat sebagai individu pun harus dihormati dan dihargai karena setiap individu berhak mendapat perlakuan secara adil dan layak di depan hukum.

Konsultasi publik adalah proses komunikasi biologis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan

umum. Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau di tempat yang disepakati. Keterlibatan pihak yang berhak dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak atas lokasi rencana pembangunan.

Setelah mencapai kesepakatan maka dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Kemudian instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur Sesuai dengan kesepakatan tersebut Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh instansi yang memerlukan tanah. Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 hari kerja.

Apabila sampai dengan jangka waktu 60 hari kerja pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, pemilik melaksanakan konsultasi publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 hari kerja. Apabila masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan ke badan dimaksud kepada Gubernur setempat. Gubernur akan membentuk tim untuk melakukan atas keberatan rencana lokasi pembangunan.

Hasil kajian tim berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh Gubernur. Gubernur berdasarkan rekomendasi mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan. Dalam hal ditolaknya keberatan atas perencanaan lokasi pembangunan Gubernur menetapkan lokasi pembangunan. Dalam hal diterimanya keberatan atau rencana lokasi pembangunan, Gubernur memberi tau kepada instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.

Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Badan Pertanahan Nasional. Beralihnya hak dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang dinilai ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilik penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 hari kerja yang meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah serta pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan di kantor desa atau kelurahan, kantor kecamatan, dan di tempat pengadaan tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 hari kerja yang dilakukan secara bertahap, parsial atau keseluruhan. Pengumuman hasil

inventarisasi dan independefikasi meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah objek pengadaan tanah.

Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Badan Pertanahan Nasional dalam waktu paling lama 14 hari kerja terhitung sejak diumumkannya hasil inventarisasi. Apabila keberatan atas hasil inventarisasi dilakukan verifikasi atas perbaikan dalam waktu paling lama 14 hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan. Dalam hal ini dalam hal masih juga terdapat keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hasil pengumuman dan verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh Badan Pertahanan Nasional dan selanjutnya menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberi ganti kerugian.

Ketua panitia pengadaan tanah menetapkan tim penilai (*appraisal*) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan titik ketua panitia pengadaan tanah mengumumkan tim penilai (*appraisal*) yang telah ditetapkan untuk melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah. Penilaian yang ditetapkan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan dan apabila terdapat pelanggaran dikenakan sanksi administrasi dan atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang perbidang tanah, meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah,

bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Setelah selesai pendataan awal pemilik lahan yang terkait pembangunan, pihak yang berhak diundang untuk sosialisasi dalam arti proses negosiasi atau musyawarah tersebut, tentang rencana pengadaan tanah untuk pembangunan. Proses negosiasi atau musyawarah yang dilakukan dalam pembangunan yaitu setelah selesai pendataan awal, pihak yang berhak biasanya diundang untuk sosialisasi dalam arti proses negosiasi atau musyawarah tersebut tentang rencana pengadaan tanah untuk pembangunan. Pada tahap ini cukup sulit karena akan ada pihak yang keberatan dengan rencana pembebasan tanah di suatu lokasi. Untuk keberatan ini menjadi pertimbangan apakah pembangunan di lokasi tertentu dapat dilanjutkan atau tidak. Dalam prakteknya sangat jarang pada tahap sosialisasi ini semua dapat berjalan dengan mulus, biasanya akan ada keberatan-keberatan terutama mengenai nilai ganti rugi per meter. Sehingga pada tahap sosialisasi ini memberikan kesempatan kepada para pemegang hak untuk menyampaikan unek-unek atau keberatan terhadap rencana proyek yang berdampak pada lahan tanah yang dimiliki. Apabila dalam musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian antara PPAT atau pihak yang berhak mencapai kesepakatan, maka dilaksanakan pelepasan hak oleh pihak yang berhak yang diikuti dengan penyerahan ganti kerugian secara langsung oleh instansi yang memerlukan tanah kepada pihak yang berhak.

Apabila dalam musyawarah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian antara PPAT dan pihak yang berhak mencapai kesepakatan, maka dilaksanakan pelepasan hak oleh pihak yang berhak, yang diikuti dengan penyerahannya ganti kerugian secara langsung oleh instansi yang memerlukan tanah kepada pihak yang berhak. Pelepasan hak menurut pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 9 Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012, adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui lembaga pertahanan. Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasai dengan atau tanpa kerugian yang layak dan adil untuk kepentingan pihak lain, yang berakibat hak atas tanah menjadi hapus dan hak atas tanah kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh panitia merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian-penilaian yang disampaikan kepada Badan Pertahanan Nasional dengan berita acara dan menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian. Dalam hal ini bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

Upaya pemerintah melalui musyawarah dalam mengatasi hambatan yang ada merupakan upaya yang sangat baik namun yang perlu diperhatikan adalah keterlibatan masyarakat. Penyebabnya terjadi hambatan dalam kegiatan pemberian ganti kerugian penggunaan tanah adalah kurangnya keterlibatan masyarakat dalam kegiatan pengadaan tanah, baik pada tahap persiapan sampai dengan tahap pembangunan. Penyelenggaraan pengadaan tanah oleh lembaga pertahanan atau (BPN) penetapan ganti rugi tidak berdasarkan nilai jual objek pajak atau (NJOP), tetapi lebih menekankan pada kesepakatan para pihak, yaitu pemerintah atau pihak instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak atas tanah.

Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP adalah nilai yang digunakan saat melakukan transaksi jual beli properti. Nilai ini sangat penting karena menjadi dasar saat menentukan harga jual properti. Nilai NJOP di setiap daerah juga berbeda-beda dan dapat ditentukan berdasarkan 3 aspek yakni:

1. Perbandingan Harga Objek

Yang dimaksud dengan perbandingan harga objek adalah nilai NJOP berdasarkan perbandingan dengan objek properti lainnya yang sejenis dan letaknya tidak berjauhan dan telah diketahui berapa harga jualnya.

2. Nilai Perolehan Baru

Penentuan NJOP juga dapat didasari oleh metode nilai perolehan baru, metode ini didasari oleh penghitungan biaya untuk

mendapatkan properti yang dibeli dan dikurangi dengan kondisi fisik properti yang dibeli.

3. Nilai Jual Objek Pajak Pengganti

Sementara nilai jual pengganti adalah metode penentuan nilai pajak berdasarkan hasil produksi obyek pajak tersebut.

Hitung Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) per Meter yaitu : NJOP Per Meter = Luas Tanah : NJOP Tanah Misalkan NJOP tanah sebesar Rp 1.000.000.000 dan luas tanah sebesar 500 m², maka: NJOP Per Meter = Rp 1.000.000.000 : 500 m² = Rp 2.000.000/m² Hasil dari perhitungan ini akan memberikan nilai NJOP per meter persegi tanah yang dapat digunakan sebagai dasar perhitungan PBB.

Sebenarnya ada dua metode yang bisa dilakukan untuk menentukan harga jual. Yang pertama berdasarkan harga pasaran yang berlaku di sekitar properti kemudian berdasarkan NJOP.

Misalkan luas tanah Anda : 8 m x 12m = 96 m²

Luas bangunan : 6 m x 6 m = 36 m²

NJOP tanah : Rp 1.000.000 per meter persegi

NJOP bangunan : Rp 2.000.000 per meter persegi

Maka total harga tanah adalah : 96 x Rp 1.000.000 = Rp 96.000.000

Total harga harga bangunan : 36 x Rp 2.000.000 = Rp 72.000.000

Maka nilai jual rumah Anda adalah : Rp 96.000.000 + Rp. 72.000.000 = Rp 168.000.000.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di kawasan sangatta diatur juga kedalam Peraturan Bupati Kutai Timur Nomor 55 Tahun 2020 Tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Serta Daftar Biaya Komponen Bangunan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk menetapkan bentuk dan atau besar ganti kerugian. Berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian, hasil perpangkatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

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 hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian lalu Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/atau besar ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Pihak yang keberatan terdapat putusan Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu tersebut, pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan atau putusan pengadilan negeri atau Mahkamah Agung. Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak atas tanah dan menyerahkan bukti penguasaan dan kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertahanan. bukti yang dimaksud merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan. Tuntutan pihak lain atas objek pengadaan tanah yang diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian. Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil

musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung, nanti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat, Penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri juga dapat di lakukan terhadap:

1. Pihak yang berhak mendapatkan ganti kerugian tidak diketahui keberadaanya, atau
2. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
 - a. Sedang menjadi objek perkara di pengadilan
 - b. Masih dipersengketakan kepemilikannya diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang, atau menjadi jaminan bank.

Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian sudah ditetapkan di Pengadilan Negeri, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat buktinya haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Ganti kerugian atas objek pengadaan tanah yang diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi. Pelepasan objek pengadaan tanah dilaksanakan paling lama 60 hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Apabila pelepasan objek pengadaan tanah belum selesai dalam waktu tersebut, dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Sengketa tata usaha negara dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselesaikan melalui gugatan oleh pihak yang berhak kepada Pengadilan Tata Usaha Negara setempat sedangkan sengketa keperdataan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum melalui keberatan oleh pihak yang berhak kepada Pengadilan Negeri setempat. Pihak yang berhak yang menolak keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara atau Putusan Pengadilan Negeri masih mempunyai upaya untuk mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia merupakan putusan yang terakhir atau final dan mengikat bagi para pihak yang terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, tidak ada upaya pengajuan kembali atau (PK).

Dalam suatu kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah, termasuk Pemerintah Daerah, atau suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam menimbulkan sengketa. Para pihak yang bersengketa biasanya adalah: antara perseorangan dengan perseorangan, antara perseorangan dengan sekelompok orang, antara perseorangan dengan perusahaan, antara sekelompok orang dengan perusahaan, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perseorangan dengan pemerintah atau pemerintah daerah, atau kelompok orang dengan pemerintah atau pemerintah daerah, atau pemerintah dengan pemerintah daerah atau pemerintah daerah dengan pemerintah daerah, antara perusahaan dengan pemerintah atau pemerintah daerah, antara masyarakat hukum adat dengan perusahaan, antara masyarakat hukum adat dengan pemerintah atau pemerintah daerah.

Berdasarkan sifat sengketa, sengketa dibedakan menjadi dua macam yaitu: pertama sengketa tata usaha negara, sengketa timbul di sebabkan oleh diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara. Sengketa tata usaha negara diselesaikan melalui gugatan ke pengadilan tata usaha negara. Kedua sengketa perdata, sengketa timbul disebabkan oleh wanprestasi atau ingkar janji atau perbuatan melanggar hukum. Sengketa perdata diselesaikan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri atau diselesaikan di luar pengadilan.

Pasal 23 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Umum Untuk Kepentingan Umum menetapkan cara penyelesaian terhadap penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, yaitu: pertama dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum masih terdapat keberatan rumah pihak yang berhak terhadap penerapan lokasi-lokasi dapat mengajukan gugatan ke pengadilan tata usaha negara tempat paling lambat 30 hari kerja sejak dikeluarkan penetapan lokasi. Kedua, pengadilan tata usaha negara memutus diterima atau ditolaknya gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya gugatan. Ketiga, pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada ayat 2 dalam waktu paling lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Keempat, Mahkamah Agung wajib memberikan putusan Dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak

permohonan kasasi diterima. Kelima, Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

B. Kendala Pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta

Utara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Proyek Penanganan Banjir

Kendala pengadaan tanah untuk pelaksanaan pengadaan tanah oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara Untuk proyek penanganan banjir ditinjau dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perbaruan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum yaitu:

1. Penolakan Masyarakat Atau Pemilik Tanah

Dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering kali terjadi dalam proyek-proyek yang membutuhkan tanah milik masyarakat atau individu, seperti pembangunan infrastruktur, termasuk proyek penanganan banjir. Dalam hal ini, jika masyarakat atau pemilik tanah menolak atau tidak setuju dengan pengadaan tanah.

Beberapa dari warga sudah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM), padahal Kawasan tersebut merupakan jalur hijau seperti yang tertera di Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 28 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau, sudah diatur larangan untuk bermukim di bantaran Sungai dengan batasan jarak yang telah diatur

dari garis sempadan sungai. Walaupun begitu pihak pemerintah masih saja kecolongan sehingga membuat kendala dalam mengadakan pengadaan tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor. 38 Tahun 2011 tentang Sungai, yang dimaksud dengan sempadan sungai adalah wilayah yang berada di luar kaki tanggul sungai yang berjarak 3 m. Adapun yang dimaksud dengan bantaran sungai, adalah bagian wilayah sungai yang berada diantara kaki tanggul sungai sebelah dalam dengan palung sungai.

Di sepanjang Sungai di kawasan sempadan sungai Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara pada umumnya tidak ditemui lagi wilayah yang disebut sebagai bantaran sungai. Rata-rata permukiman penduduk sudah mencapai pinggir sungai. Hal ini disebabkan masyarakat membangun rumahnya sampai persis di pinggir sungai, yang pada umumnya adalah penambahan bangunan rumah aslinya. Ada sisa tanah yang di pinggir sungai dimanfaatkan untuk membangun dapur maupun bangunan-bangunan bagian rumah lainnya serta dijadikan sebagai dermaga untuk ponton menyebrang. Dari situlah mulailah penduduk meng klaim bahwa tanah yang sekarang ada rumahnya tersebut diakuinya sebagai tanah miliknya. Sementara itu dalam peraturannya, tanah yang belum atau tidak melekat atau terdaftar dengan sesuatu hak atas tanah diatasnya, maka tanah tersebut adalah tanah negara.

2. Perbedaan Nilai Tafsir Tanah / Anggaran

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perbaruan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 76 ayat (1) dijelaskan ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Pemukiman Kembali;
- d. Kepemilikan saham; atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Kendala yang dihadapi pemerintah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah masih sering masyarakat tidak mau menerima terhadap nilai harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah yang sesuai dengan NJOP, karena masyarakat menganggap harga yang telah ditetapkan tersebut belum mampu mengembalikan kualitas kehidupannya yang lebih baik. Segingga tidak jarang dalam pelaksanaan pembebasan tersebut

Melebar ke terjadinya konflik di antara masyarakat pemilik tanah dengan pemerintah atau pihak yang membutuhkan tanah pemberian ganti rugi yang diberikan terhadap tanah yang dibebaskan, masih jauh dari rasa keadilan masyarakat, karena standar ganti rugi yang dipakai untuk sampai saat ini masih berpatokan kepada harga

NJOP, dan tidak berstandar pada harga pasar yang jauh dari harga NJOP. sedangkan standar pemberian ganti rugi yang dilakukan terhadap bangunan mengikuti standar yang telah ditentukan oleh lembaga yang terkait, baik standar ganti rugi terhadap tanah maupun bangunan, ternyata masih di bawah standar.

Untuk menghindari berbagai masalah atau kendala di atas, maka upaya-upaya yang dilakukan agar penerapan prinsip keadilan dalam pembebasan tanah dapat berjalan sebagaimana yang diharapkan adalah perlu dilakukan penguatan komunikasi dari elemen terkait dalam pembebasan tanah tersebut seperti: Pemerintah yang membutuhkan tanah dengan masyarakat yang memiliki tanah, masyarakat perlu dilibatkan atau diberikan ikut berpartisipasi dalam sejak dini sehingga tidak antipati kepada pemerintah. Karena tanpa melakukan pendekatan yang baik dengan cara kekeluargaan dengan tetap berpegang pada prinsip-prinsip nilai kearifan lokal yang tumbuh pada masyarakat setempat, maka sulit masyarakat mau melepaskan tanahnya. Hal ini sering kali dilupakan oleh pemerintah atau pihak-pihak yang membutuhkan. Mereka cenderung menggunakan pendekatan yang keluar dari nilai-nilai kearifan lokal masyarakat setempat, sehingga berakhir kepada bentrok fisik dan masyarakat tidak mau melepaskan tanahnya.

Supaya suatu pembebasan dapat berjalan dengan baik, dan dapat berjalan dengan harapan maka suatu program pembangunan harus

sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Disamping itu juga harus ada sesuatu jaminan bahwa keterlibatan dan partisipasi masyarakat haruslah ada. Untuk menciptakan keterlibatan masyarakat dalam pembangunan dapat dilakukan usaha berupa disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat yang nyata, dijadikan stimulasi terhadap masyarakat, yang berfungsi mendorong timbulnya jawaban (respon) yang dikehendaki, dijadikan motivasi terhadap masyarakat, yang berfungsi membangkitkan tingkah laku yang dikehendaki secara berlanjut.

Tantangan di Kabupaten Kutai Timur, Kecamatan Sangatta Utara:

Tanah di kawasan Sangatta Utara mungkin tidak sepenuhnya memiliki status hukum yang jelas, dan ada potensi sengketa terkait kepemilikan tanah. Pemerintah harus menanggulangi masalah ini dengan melibatkan pihak yang berkompeten dalam penentuan status tanah.

Relokasi masyarakat atau pengadaan tanah di area yang padat penduduk juga dapat menimbulkan masalah sosial. Pendekatan yang melibatkan masyarakat sangat penting agar mereka memahami pentingnya proyek tersebut.

Keterbatasan anggaran daerah bisa menjadi kendala besar dalam pembebasan tanah jika harga tanah yang diajukan lebih tinggi dari yang diperkirakan pemerintah.

Secara keseluruhan, pelaksanaan pengadaan tanah di Kecamatan Sangatta Utara untuk proyek penanganan banjir harus mematuhi ketentuan yang diatur dalam PP No. 39 Tahun 2023, dengan fokus pada keadilan, transparansi, dan keberlanjutan lingkungan, sambil mempertimbangkan kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara untuk Penanganan Banjir sejauh ini telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023. Dari ke empat tahapan yang ada yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Ditahap Pelaksanaan masih ada kawasan yang terkendala dalam pembayaran ganti kerugian yang dimana masyarakat tidak mau menerima terhadap nilai harga yang telah ditetapkan oleh pemerintah yang sesuai dengan NJOP, karena masyarakat menganggap harga yang telah ditetapkan tersebut belum mampu mengembalikan kualitas kehidupannya yang lebih baik. Sedangkan menurut pihak pemerintah mereka tidak bisa memberikan nilai ganti kerugian sebesar yang dimaukan oleh masyarakat karena tanah yang mereka gunakan untuk mendirikan bangunan termasuk kawasan hijau yang masuk ke badan sungai sehingga pemerintah hanya bisa memberikan ganti kerugian bangunannya saja.
2. Kendala Pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta Utara dalam Pengadaan Tanah untuk Proyek Penanganan Banjir yakni masyarakat yang tinggal di daerah yang terdampak banjir menolak untuk melepaskan tanah mereka, dikarenakan tempat tersebut sudah menjadi tempat tinggal atau sumber mata pencaharian mereka. Oleh karena itu,

mereka meminta ganti rugi dengan harga tanah yang tinggi, yang mengakibatkan penilaian tanah oleh pihak pemerintah dan penilaian yang dilakukan oleh pemilik tanah atau pihak ketiga bisa berbeda, yang memperpanjang negosiasi atau bahkan menyebabkan kegagalan dalam mencapai kesepakatan harga.

B. SARAN

1. Untuk mendapatkan hasil yang baik dari pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus ada titik temu antara kedua belah pihak, yaitu antara pihak yang membutuhkan tanah dan pihak yang menempati tanah, baik itu dilakukan sosialisasi maupun musyawarah tentang akan bahayanya pemukiman di pinggiran sungai jika terjadi banjir. Dan pihak yang menempati tanah juga harus sadar jika tanah yang ditempatinya itu bukan hak milik mereka, oleh karena itu anggaran untuk ganti rugi tidak bisa sebesar apa yang mereka inginkan dikarenakan pemerintah hanya memberikan biaya bangunan mereka.
2. Untuk mengatasi kendala tersebut, pemerintah di Kabupaten Kutai Timur khususnya di Kecamatan Sangatta Utara perlu meningkatkan komunikasi dan koordinasi yang lebih baik dengan masyarakat, mempercepat proses administrasi dan perizinan, serta memberikan ganti rugi yang adil dan memadai kepada masyarakat yang terdampak. Penyelesaian sengketa tanah juga harus diprioritaskan agar proyek penanganan banjir dapat berjalan sesuai dengan rencana dan waktu yang ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA

Literature Buku:

Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta, 2008.

Aminuddin Salle, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2007.

Ani Purwati, *Metode Penelitian Hukum Teori Dan Praktek*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020.

Bahsan Mustofa, *Hukum Agraria dalam perspektif*, Remadja Karya, Bandung, 1985.

Bernhard Limbong, *Politik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2014.

Boedi Harsono, *Sedjarah Penjusunan isi dan pelaksanaan Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, 1971.

Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, West Publishing Co, St. Paul Minn, 1983.

Herman Soesangobeng dalam Risnarto MS, *Analisis manajemen agrarian Indonesia*, Program Pasca Sarjana Manajemen Dan Bisnis Institute Pertanian Bogor, Bogor, 2006.

Hermayulis, Aspek-aspek Hukum Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai Obyek Jaminan, dalam *Jurnal Hukum Bisnis*, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, 2000.

John Rawls, 2011, *A Theory of Justice*, Teori Keadilan, Dasar-dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara, Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm 13.

Jhon Salindego, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan 3, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1987.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kedua, Balai Pustaka, Jakarta, 1991.

Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008.

Maria S.W. Sumardjono, *Kriteria penentuan Kepentingan Umum dan Ganti Rugi dalam Kaitannya dengan Pengadaan Tanah. Makalah pendukung pada seminar Pertanahan dalam Rangka Pringatan Tri Dasawarsa UUPA*, Diselenggarakan oleh BPN, Jakarta, 1990.

Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

Nomensen Sinamo, *Metode Penelitian Hukum*, PT Bumi Imtitama Sejahtera, Jakarta, 2009.

Oloan Sitrus, dkk, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, C.V Dasamedia Utama, Jakarta, 1995.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, (UI-Press), Jakarta, 2014.

Soerojo, Wignjodipoero., *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Jakarta, 2010.

Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*, Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.

W. Riawan Tjandra, *Peradilan tata usaha negara: mendorong terwujudnya pemerintahan yang bersih dan berwibawa*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2009.

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor. 38 Tahun 2011 tentang Sungai.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 28 Tahun 2015 Tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau.

Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Timur Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kutai Timur Tahun 2015 – 2035.

Peraturan Bupati Kutai Timur Nomor 55 Tahun 2020 Tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Serta Daftar Biaya Komponen Bangunan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

Jurnal:

Abdul Mukmin, Sertifikat Sebagai Alat Bukti Sempurna Kepemilikan Hak Atas Tanah di tinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: *Yuriska: Jurnal Ilmiah Hukum*, I (2009).

Algafari, Strategi Penanganan Banjir Di Kelurahan Katimbang Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar, Skripsi tidak diterbitkan, Makassar, Fakultas Sains Dan Teknologi UIN Alauddin Makassar, 2020.

Dinny Wirawan Pratiwie S.H.,M.H, ‘Pengawasan *Ombudsman* Terhadap Pelayanan Publik DiKota Samarinda’, *Yuriska : Jurnal Ilmiah Hukum*, 7.2 (2017), 122 <https://doi.org/10.24903/yrs.v7i2.141>.

Tatit Januar Habib, *Pelaksanaan Penetaan Ganti Kerugian dan Bentuk Pengawasan Panitia Pengadaan Tanah pada Proyek Pembangunan Terminal Bumiayu*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2007.

RIWAYAT HIDUP

Muhammad Rizal Nurhakim, lahir pada tanggal 15 Agustus 2001 di Bulungan, Kalimantan Utara. Penulis merupakan anak ke dua yang dilahirkan oleh pasangan Bapak H. Sarifuddin Nuur, S.Ag, M.H dan Ibu Siti Norjannah, S.Ag.



Pendidikan dimulai tahun 2007 di Sekolah Dasar Negeri (SDN) 007 Kongbeng sampai kelas 1, lalu kelas 2 sampai kelas 6 dilanjutkan di (SDN) 006 Sangkulirang, dan lulus pada tahun 2012. Pada tahun 2012 melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Pertama Negeri atau (SMPN) 1 Sangkulirang sampai kelas 1, lalu kelas 2 dan 3 dilanjutkan di (SMPN) 3 Sangatta Utara dan lulus pada tahun 2015. Pada tahun yang sama melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Atas Negeri (SMAN) 1 Sangatta Utara, jurusan IPS selama 3 (tiga) tahun dan lulus pada tahun 2018. Jenjang pada Perguruan Tinggi dimulai pada tahun 2019 di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, mengambil Program Studi Ilmu Hukum dengan Nomor Pokok Mahasiswa 1974201014 dan akhirnya lulus dan mendapat gelar Sarjana Hukum pada tahun 2025.

Pada tahun 2022 di bulan Agustus mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) 1 bulan di Desa Kerta Buana Kecamatan Tenggarong Sebrang dan pada bulan Oktober mengikuti Praktek Kerja Lapangan (PKL) di Kantor Notaris Nia Nuswantari, SH. MKn.

Sebagai Tugas Akhir Penulis Hukum yang berjudul “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangatta

Utara Untuk Proyek Penanganan Banjir (Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perbaruan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum).”

DOKUMENTASI PENELITIAN

Surat Keterangan Dinas PUPR Kutai Timur



PEMERINTAH KABUPATEN KUTAI TIMUR
**DINAS PEKERJAAN UMUM DAN
PENATAAN RUANG**
Jl. A.W. Sjahrane, Sangatta Utara, Kutai Timur, Kalimantan Timur 75683
Pos-el : dinaspuprkutim@gmail.com

SURAT KETERANGAN

Nomor : B – 800.1.13.2 / 026 / DPUPR – UPT.SKG

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Hendri, ST.**
NIP : 19780517 201001 1 008
Jabatan : Kepala UPT. Peralatan dan Pemeliharaan Rutin
Jalan/Alat Berat.
Unit Kerja : Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang.

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : **Muhammad Rizal Nurhakim.**
NPM : 19.11.107.74201.014
Jurusan : Hukum.
Universitas : Widya Gama Mahakam Samarinda.

Telah melaksanakan penelitian pada Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Kutai Timur pada hari **kamis** tanggal **31 Oktober 2024**, berdasarkan surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda nomor : **473/UWGM/FH-B/X/2024** tanggal, **1 Oktober 2024** perihal Penelitian Skripsi, dengan Judul :

"Pelaksanaan Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Timur Kecamatan Sangat Utara Untuk Proyek Penanganan Banjir"

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sesungguhnya dan sebenar-benarnya untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Sangatta, 31 Oktober 2024

An. Kepala Dinas PUPR
Kab. Kutai Timur.

Hendri, ST.
Penata Tingkat I / III d
NIP. 19780517 201001 1 008

Laporan Tahunan Per Jenis Pajak

Dashboard Kabupaten Kutai Timur							
Kode Wilayah	Jenis Pajak	Keterangan Pajak	Tahun	Realisasi	Target	Sisa	Pencapaian
6406	-	Pajak Bumi Dan Bangunan	2025	66.889.612,00	0,00	66.889.612,00	100.00%
6406	41101	PAJAK HOTEL	2025	260.332.054,00	0,00	260.332.054,00	100.00%
6406	41102	PAJAK RESTORAN	2025	6.660.500.021,00	0,00	6.660.500.021,00	100.00%
6406	41103	PAJAK HIBURAN	2025	51.501.177,00	0,00	51.501.177,00	100.00%
6406	41104	PAJAK REKLAME	2025	57.733.400,00	0,00	57.733.400,00	100.00%
6406	41105	PAJAK PENERANGAN JALAN	2025	69.056.743,00	0,00	69.056.743,00	100.00%
6406	41106	PAJAK MINERAL BUKAN LOGAM DAN	2025	96.041.981,00	0,00	96.041.981,00	100.00%
6406	41107	PAJAK PARKIR	2025	4.111.800,00	0,00	4.111.800,00	100.00%
6406	41108	PAJAK AIR TANAH	2025	13.648.715,00	0,00	13.648.715,00	100.00%
6406	41201	RETRIBUSI JASA UMUM	2025	495.791.380,00	0,00	495.791.380,00	100.00%
6406	41202	RETRIBUSI JASA USAHA	2025	230.653.145,00	0,00	230.653.145,00	100.00%
6406	41203	RETRIBUSI PERIZINAN TERTENTU	2025	379.355.549,00	0,00	379.355.549,00	100.00%
6406	41901	PAJAK MAKANAN DAN MINUMAN	2025	1.885.150.394,00	0,00	1.885.150.394,00	100.00%
6406	41902	PBJT TENAGA LISTRIK	2025	41.597.652,00	0,00	41.597.652,00	100.00%
6406	41903	PBJT PERHOTELAN	2025	328.223.879,00	0,00	328.223.879,00	100.00%
6406	41904	PBJT JASA PARKIR	2025	7.500.600,00	0,00	7.500.600,00	100.00%
6406	41905	PBJT JASA KESENIAN DAN HIBURAN	2025	81.939.714,00	0,00	81.939.714,00	100.00%
6406	QR41101	PAJAK HOTEL	2025	13.320.400,00	0,00	13.320.400,00	100.00%
6406	QR41102	PAJAK RESTORAN	2025	26.260.283,00	0,00	26.260.283,00	100.00%
6406	QR41103	PAJAK HIBURAN	2025	5.425.000,00	0,00	5.425.000,00	100.00%
6406	QR41105	PAJAK PENERANGAN JALAN	2025	3.132.000,00	0,00	3.132.000,00	100.00%
6406	QR41107	PAJAK PARKIR	2025	10.000,00	0,00	10.000,00	100.00%
6406	QRREKOLAH	RETRIBUSI TEMPAT REKREASI DAN OLAHRAGA	2025	300.000,00	0,00	300.000,00	100.00%

Wawancara





Kawasan Rumah Yang Berada dipinggir Sungai

