

SKRIPSI

IMPLEMENTASI ASAS KEPASTIAN DALAM RANGKA PENGADAAN

TANAH DI KUTAI TIMUR

(STUDI KASUS PEMBANGUNAN SPAM DI DESA SEKERAT,

KECAMATAN BENGALON, KABUPATEN KUTAI TIMUR)

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana dalam Ilmu

Hukum Bidang Konsentrasi Hukum Pertanahan



Disusun Oleh :

FRANSISCO SAVERIO DAMARI HABEL

NPM : 1774201028

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM

SAMARINDA

2020-2021



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

Bank :
+ BPD Kaltim
+ Bukopin
+ Muamalat
+ Mandiri

**BERITA ACARA
UJIAN PENDADARAN SKRIPSI**

Pada hari ini Jum'at Tanggal, 30 Agustus 2024 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 2023 Nomor: 56.A/UWGM/FH-D/Pus/IX/2023 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.	Dr.YATINI, S.H.M.,H.	KETUA	
2.	H. NAINURI SUHADI, S.H.,M.Hum	SEKRETARIS	
3.	DINNY WIRAWAN PRATIWIE.S.H.,M.H	ANGGOTA	

MEMUTUSKAN

NAMA : Fransisco Saverio Damari Habel
NPM : 17. 111007.74201.028
JUDUL SKRIPSI : Implementasi Asas Kepastian Dalam Rangka Pengadaan Tanah Di Kutai Timur (Studi Kasus Pembangunan Spam Di Desa Sekerat, Kecamatan Bengalon, Kabupaten Kutai Timur)

Hasil yang dicapai : ~~LULUS/ TIDAK LULUS~~
Dengan Predikat : A. Dengan Pujian
 ⓑ+ Sangat Memuaskan
 B. Memuaskan
 C+ Cukup

Samarinda, 30 Agustus 2024

Mahasiswa Peserta Ujian

Fransisco Saverio Damari Habel
NPM: 17. 111007.74201.028

Ketua Tim Penguji

Dr .Yatini, S.H.M.H
NIDN: 1109106902

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Fransisco Saverio Damari Habel

NPM : 1774201028

Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Tugas akhir penulisan dengan judul:
Implementasi Asas Kepastian Dalam Rangka Pengadaan Tanah Di Kutai Timur (Studi Kasus Pembangunan SPAM Di Desa Sekerat, Kecamatan Bengalon, Kabupaten Kutai Timur). Adalah hasil karya saya dan dalam naskah tugas akhir penulisan hukum ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah dilakukan 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 maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan sumber kutipan dan daftar pustaka.
2. Apabila ternyata didalam 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 peroleh dibatalkan serta diproses sesuai 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 sebagai mana mestinya.

Samarinda, 19 Agustus 2024

Yang menyatakan,



FRANSISCO SAVERIO DAMARI HABEL

NPM : 1774201028

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul : IMPLEMENTASI ASAS KEPASTIAN DALAM
RANGKA PENGADAAN TANAH DI KUTAI
TIMUR (STUDI KASUS PEMBANGUNAN
SPAM DI DESA SEKERAT, KECAMATAN
BENGALON, KABUPATEN KUTAI TIMUR)

Nama : FRANCISCO SAVERIO DAMARI HABEL

NPM : 1774201028

Fakultas : HUKUM

Program Studi : ILMU HUKUM

Disetujui Oleh:

Pembimbing I



Dr. Yatini, S.H., M.H

NIK. 1109106902

Pembimbing II



H. Nainuri Nurhadi, S.H., M.Hum

NIDN.9911000352

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



DR. H. DALI MUKTI, S.H., MH

NIP: 1105087602

HALAMAN PENGESAHAN

Judul : IMPLEMENTASI ASAS KEPASTIAN DALAM
RANGKA PENGADAAN TANAH DI KUTAI
TIMUR (STUDI KASUS PEMBANGUNAN
SPAM DI DESA SEKERAT, KECAMATAN
BENGALON, KABUPATEN KUTAI TIMUR).

Nama : FRANSISCO SAVERIO DAMARI HABEL

NPM : 1774201028

Fakultas : HUKUM

Program Studi : ILMU HUKUM

Disetujui Oleh:

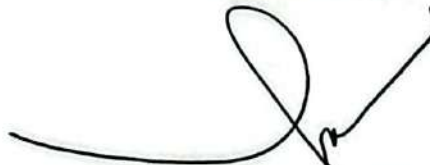
Pembimbing I



Dr. Yatini, S.H., M.H

NIK. 1109106902

Pembimbing II



H. Nainuri Nurhadi, S.H., M.Hum

NIDN.9911000352

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



DR. HUDALI MUKTI, S.H., MH

NIP: 1105087602

UNGKAPAN PRIBADI

*“kesusahan hari ini
biaralah hari ini, karena
hari esok masih ada, dan
setiap hari mempunyai
kesusahannya masing-
masing”*

MOTTO

*“Karena masa depan sungguh ada, dan harapanmu
tidak akan hilang”*

ABSTRAK

Nama : FRANSISCO SAVERIO DAMARI HABEL
NPM : 1774201028
Judul Skripsi : IMPLEMENTASI ASAS KEPASTIAN DALAM RANGKA PENGADAAN TANAH DI KUTAI TIMUR (STUDI KASUS PEMBANGUNAN SPAM DI DESA SEKERAT, KECAMATAN BENGALON, KABUPATEN KUTAI TIMUR).
Pembimbing : Dr. Yatini, S.H., M.H
H. Nainuri Nurhadi, S.H., M.Hum

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Asas Kepastian memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak. Pembangunan proyek pengadaan tanah berupa SPAM yang dilakukan di Desa Sekerat, Kecamatan Bengalon, Kabupaten Kutai Timur merupakan salah satu bagian dari infrastruktur proyek pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus Maloy (KEK MALOY). Proyek yang direncanakan sebagai kawasan industri berbasis *oleochemical* dengan skala internasional yang akan difokuskan untuk mengolah hasil perkebunan kelapa sawit berupa *Clude Palm Oil* (CPO) beserta dengan industri olahan dan lainnya, seperti minyak goreng, biodiesel, kosmetik, dan lain-lain. Proyek ini diarahkan untuk menampung kegiatan industri ekspor dan impor serta beberapa kegiatan yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Namun dalam pelaksanaannya Pengadaan tanah pembangunan SPAM di Desa Sekerat terdapat kendala dalam hal ganti kerugian, yang menyebabkan sampai saat ini proyek tersebut tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya, dikarenakan pemilik lahan menolak adanya aktivitas pekerja di lokasi tersebut sebelum ada ganti kerugian yang layak oleh pemerintah kepada warga yang tanahnya berada pada lokasi Pembangunan SPAM.

Kata kunci : pengadaan tanah, asas kepastian, spam

ABSTRACT

Name : FRANSISCO SAVERIO DAMARI HABEL
NPM : 1774201010
Title : IMPLEMENTASI ASAS KEPASTIAN DALAM RANGKA PENGADAAN TANAH DI KUTAI TIMUR (STUDI KASUS PEMBANGUNAN SPAM DI DESA SEKERAT, KECAMATAN BENGALON, KABUPATEN KUTAI TIMUR).
Instructor : Dr. Yatini, S.H., M.H
H. Nainuri Nurhadi, S.H., M.Hum

Land Procurement is the activity of providing land by providing adequate and fair compensation to the entitled parties. The Principle of Certainty provides legal certainty regarding the availability of land in the process of land acquisition for development and provides guarantees to parties who are entitled to receive adequate compensation. The construction of a land acquisition project in the form of SPAM which is being carried out in Sekerat Village, Bengalon District, East Kutai Regency is one part of the infrastructure for the Maloy Special Economic Zone (KEK MALOY) development project. The project is planned as an oleochemical-based industrial area on an international scale which will focus on processing palm oil plantation products in the form of Clude Palm Oil (CPO) along with other processing and other industries, such as cooking oil, biodiesel, cosmetics, etc. This project is directed at accommodating export and import industrial activities as well as several activities that have high economic value. However, in the implementation of the land procurement for SPAM construction in Sekerat Village, there are obstacles in terms of compensation, which has caused the project to not be able to run as it should, because the land owner refuses to allow worker activities at the location before there is adequate compensation by the government to the residents. whose land is located at the SPAM construction site

Keywords : land procurement, principle of certainty, spam

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Tuhan Yesus yang telah memberikan berkat dan karuniaNya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Implementasi Asas Kepastian Dalam Rangka Pengadaan Tanah di Kutai Timur (Studi Kasus Pembangunan SPAM Di Desa Sekerat, Kecamatan Bengalon, Kabupaten Kutai Timur)”. Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda. Penulis menyadari bahwa penulisan ini tidak dapat terselesaikan tanpa dukungan dari berbagai pihak baik moril maupun materil. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan proposal skripsi ini terutama kepada:

1. Kedua orang tua, ayah dan ibu tersayang, dan semua keluarga yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materil serta doa yang tiada henti-hentinya kepada penulis.
2. Bapak Dr. Ali Mushofa, S.E., M.M., Rektor Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
3. Ibu Hj. Wahyuni Safitri, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam.
4. Ibu Dr. Yatini, S.H., M.H., selaku dosen Pembimbing I yang telah berkenan memberikan tambahan ilmu dan solusi pada setiap permasalahan atas kesulitan dalam penulisan skripsi ini.

5. Bapak H. Nainuri Suhadi, S.H, M.Hum., selaku dosen Pembimbing II yang telah bersedia membimbing dan mengarahkan penulis selama menyusun proposal skripsi dan memberikan banyak ilmu serta solusi pada setiap permasalahan atas kesulitan dalam penulisan proposal skripsi ini.
6. Bapak Abdul Mukmin Rehas, S.H., M.H., selaku dosen pertanahan yang telah bersedia memberikan ilmu dan arahan yang sangat bermanfaat.
7. Seluruh Bapak/Ibu dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
8. Seluruh staf dan karyawan Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda yang telah memberikan bantuan kepada penulis.
9. Teman-teman dari kelas A Angkatan 2017, keluarga kontrakan Kunci Dimana, yang berjuang bersama untuk menyelesaikan skripsi.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta masukan bahkan kritik yang membangun dari berbagai pihak. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak khususnya dalam bidang ilmu hukum.

Samarinda, Juli 2021

Penulis

Fransisco Saverio Damari Habel

DAFTAR ISI

SKRIPSI.....	
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
UNGKAPAN PRIBADI.....	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Alasan Pemilihan Judul.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian	6
D. Metode Penelitian	7
E. Sistematika Penulisan	11
BAB II LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG IMPLEMENTASI ASAS KEPASTIAN DALAM RANGKA PENGADAAN TANAH DI KUTAI TIMUR (STUDI KASUS PEMBANGUNAN SPAM DI	

DESA SEKERAT, KECAMATAN BENGALON, KABUPATEN KUTAI TIMUR).....	13
A. LANDASAN TEORI.....	13
1. Implementasi	13
2. Teori Kepastian Hukum	14
3. Pengadaan Tanah	17
B. LANDASAN FAKTUAL	28
1. Uraian Kasus	28
2. Hasil Wawancara.....	29
BAB III PEMBAHASAN TENTANG IMPLEMENTASI ASAS KEPASTIAN DALAM RANGKA PENGADAAN TANAH DI KUTIM (STUDI KASUS PEMBANGUNAN SPAM DI DESA SEKERAT, KECAMATAN BENGALON, KABUPATEN KUTAI TIMUR).....	40
A. Implementasi Asas Kepastian Dalam Rangka Pengadaan Tanah Di Desa Sekerat, Kecamatan Bengalon, Kabupaten Kutai Timur	40
B. Kendala Dalam Pengadaan Tanah Pembangunan SPAM di Desa Sekerat.....	47
BAB IV PENUTUP	50
A. Kesimpulan	50
B. Saran.....	51

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DOKUMENTASI

BAB I

PENDAHULUAN

A. Alasan Pemilihan Judul

Tanah di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Pembentukan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria didasari oleh kewenangan negara yang diperuntukkan untuk kepentingan umum. Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah bagi rakyat Indonesia, pemerintah telah mengeluarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Tujuannya adalah untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil.

Kekayaan alam yang terkandung di dalam tanah yang dimiliki oleh perorangan dengan hak apaun tetap dikuasai oleh Negara dan pengambilannya diatur oleh Negara (Pasal 8 UUPA). Betapa tidak, tanah merupakan salah satu unsur yang sangat esensial dalam suatu Negara karena tanah adalah tempat berpijak, bercocok tanam, perumahan, irigasi, sekolah, jalan umum, perkantoran dan sebagainya. Keadaan ini dikenal sebagai suatu konflik kebutuhan. Pelaksanaan pembangunan fisik dalam hal ini sarana dan prasarana yang selamat ini dilakukan oleh pemerintah, terkadang pelaksanaannya tidak sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.¹

Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan,

¹ Oloan Sitorus dkk, Pelepasan Atau Penyerahan Hak Atas Tanah Sebagai Cara Pengadaan Tanah, CV Dasamedia Utama, Cet. I, Jakarta, 1995, hlm 156

kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan, sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara. Meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang pastinya memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.²

Pelaksanaannya Pemerintah kembali mengeluarkan Undang-undang atau peraturan terbaru yaitu Undang-undang Cipta Kerja yang mana merupakan Perubahan atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diatur dalam Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja serta Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Perubahan ini memperluas instrumen pengadaan tanah untuk kepentingan umum terhadap kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas yang diperakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, dan Badan Usaha Milik Daerah. Kawasan Ekonomi Khusus, industri, pariwisata, ketahanan pangan dan/atau pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah.

Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja juga mengatur bahwa terhadap tanah dengan luas tidak lebih dari 5 (lima) hektare,

² Benhard Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hlm.130

konsultasi publik dapat dilakukan secara langsung antara instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak dengan penetapan lokasi hanya dilakukan oleh bupati/wali kota. Pasal 34 Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja juga mengubah ketentuan mengenai nilai ganti kerugian. Saat ini, besaran ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai diatur bersifat final dan mengikat. Terkait dengan ganti kerugian, Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja juga memperkuat peran lembaga konsinyasi (penitipan) Pengadilan sehingga proses pembayaran ganti kerugian menjadi lebih jelas dan mudah.

Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai oleh hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut UUPA.³

Proses pembebasan tanah tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti rugi, sama halnya dengan proyek Pengadaaan Tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Kutai Timur, berupa pembangunan SPAM (Sistem Penyediaan Air Minum) di Desa Sekerat. Berdasarkan pra penelitian yang dilakukan penulis di Desa Sekerat, diperoleh informasi oleh salah satu anak dari pemilik lahan bahwa proyek tersebut terkendala akibat permasalahan ganti rugi yang belum menemukan kata sepakat antara pemerintah sebagai pihak yang memberi ganti rugi dengan pemilik lahan yaitu Bapak Abd Nanang, Bapak Kudus, Bapak Hasanudin, Bapak Arasid, Bapak Abbas Anto, Bapak

³ Adrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Ed. 1, Cet. 2 (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), Hal.45

Ruslan, dan Bapak Rusli, yang dalam hal ini sebagai pihak yang menerima ganti rugi. Berawal dari lahan warga yang mulai digarap pada tahun 2012, dengan membangun 3 jenis bangunan yaitu Rumah Jaga, Rumah Jense, dan Rumah Pompa. Warga yang pada saat itu juga dijanjikan akan diuruskan lahannya, dan juga warga sudah menyiapkan tawaran harga Rp.10.000/m, akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan oleh Pemerintah sampai Tahun 2017, yang kemudian pada tahun 2017 lahan kembali di garap untuk melanjutkan pembangunan. Setelah itu turunlah Tim dari Provinsi untuk melakukan pengecekan lahan, yang kemudian sebulan kemudian turun lagi Tim Penentuan Harga yang mana pada saat itu tidak ada negosiasi harga dengan pemilik lahan. Pemilik lahan hanya diberikan anplap yang berisi tulisan jumlah harga lahan yang akan dibebaskan. Pemilik lahan dengan jelas menolak karena jumlah harga yang terdapat di dalam anplap memiliki jumlah yang berbeda-beda. Apabila telah mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan. Setiap usaha apapun yang dikembangkan dalam meningkatkan kesejahteraan di bidang ekonomi kepastian hukum adalah suatu elemen yang tidak dapat dipisahkan dari berjalannya usaha tersebut.⁴

Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi

⁴ Muhammad Yamin, Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003, hlm.46

ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Lebih rinci dijelaskan pada Pasal 2 Huruf (d) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Asas Kepastian, yang dimaksud Asas Kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak. Dalam kasus pengadaan tanah pembangunan SPAM di Desa Sekerat terdapat kendala dalam hal ganti kerugian, yang menyebabkan sampai saat ini proyek tersebut tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya, dikarenakan pemilik lahan menolak adanya aktivitas pekerja di lokasi tersebut sebelum ada ganti kerugian yang layak oleh pemerintah kepada warga yang tanahnya berada pada lokasi Pembangunan SPAM.

Dikutip dari Niaga Asia disebutkan bahwa belum ada titik temu harga kesepakatan atas bidang tanah seluas 2,2 hektare, yang disengketakan para pihak, dalam Rapat Percepatan Penyelesaian Pekerjaan Sarana dan Prasarana Pendukung Infrastruktur di Kawasan Ekonomi Khusus Maloy Batota Trans Kalimantan (KEK MBTK), di ruang Arau Kantor Bupati, Kamis (15/8). Akibat dari persoalan ini, pemasangan mesin genset untuk SPAM dan intake dari sungai Sekerat, serta kegiatan *commissioning test* (pemeriksaan dan pengujian sistem jaringannya berfungsi secara normal dan aman), pelaksanaannya jadi

terhambat. Sebab, warga menolak aktivitas pekerja di lokasi tersebut sebelum ada kesepakatan antarpihak.⁵

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengangkat judul “Implementasi Asas Kepastian Dalam Rangka Pengadaan Tanah di Kutai Timur (Studi Kasus Pembangunan SPAM di Desa Sekerat, Kecamatan Bengalon, Kabupaten Kutai Timur).

B. Rumusan Masalah

Dari pembahasan Latar belakang di atas, maka dalam penelitian ini di angkat dua rumusan masalah yaitu :

1. Bagaimana implementasi Asas Kepastian dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan SPAM di Desa Sekerat ?
2. Apa yang menjadi kendala dalam pengadaan tanah untuk pembangunan SPAM di Desa Sekerat ?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengungkapkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui implementasi Asas Kepastian dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan SPAM di Desa Sekerat.
2. Untuk mengetahui apa yang menjadi kendala dalam pengadaan tanah untuk pembangunan SPAM di Desa Sekerat.

⁵ <https://www.niaga.asia/pembebasan-lahan-spam-sekerat-urusan-ganti-rugi-lahan-lewat-jalur-konsinyasi/> diakses pada 4 Agustus 2021

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi semua pihak dan sesuai dengan tujuan penelitian yang ingin dicapai, maka kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Diharapkan hasil penelitian ini dapat membantu Pemerintah dalam mengimplementasikan Asas Kepastian dalam rangka Pengadaan Tanah.
2. Hasil penelitian ini dapat membantu pemerintah maupun masyarakat dalam menghadapi kendala-kendala yang terjadi dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan SPAM di Desa Sekerat.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode yuridis-normatif. Metode penelitian dalam hukum normatif ialah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan suatu kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari segi normatifnya. Tipe penelitian hukum yang dilakukan adalah yuridis normatif dengan pertimbangan bahwa titik penelitian analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang membuka peluang terjadinya praktik.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis yang memiliki suatu metode yang berbeda dari penelitian lainnya karena mengutamakan data sekunder, khususnya terhadap bahan hukum primer berupa kekuatan hukum normatif yang tertulis.

2. Bahan Hukum

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum terkait dengan obyek penelitian dari peraturan perundang-undangan / peraturan-peraturan yang terkait dengan obyek penelitian :

1. Undang-undang Dasar 1945 Amandemen IV.
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
4. Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah data pendukung atau penunjang pembahasan permasalahan yang akan diteliti, bahan hukum sekunder yang utama adalah buku-buku hukum yang termasuk skripsi, tesis, dan disertai hukum serta jurnal-jurnal hukum⁶, bahan hukum sekunder digunakan seperti jurnal dan buku-buku yang terkait dengan pengadaan Tanah.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum Edisi Revisi, Jakarta Prenada Media Group, 2016, hlm.195

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Kamus Besar Bahasa Indonesia
2. Media Massa, pendapat sarjana dan ahli hukum, surat kabar, website, buku, Undang-undang, dan hasil karya ilmiah para sarjana.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Tujuan dari pada pengumpulan Bahan hukum ini adalah untuk menemukan bahan-bahan hukum yaitu berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier yang berhubungan dengan judul atau permasalahan yang diangkat oleh Penulis. Berdasarkan penelitian yang akan dilakukan maka sebagai teknik pengumpulan data yang digunakan oleh Penulis. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah studi dokumen yang berkaitan dengan judul atau permasalahan yang diangkat oleh Penulis yaitu suatu kajian informasi tertulis yang berasal dari berbagai sumber dan publikasi, menghimpun data yang diambil dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, buku-buku, literatur, dokumen-dokumen serta kamus hukum.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan yaitu dengan cara memperoleh data secara langsung ke obyek yang diteliti untuk memperoleh data yang diperlukan yang saling berkaitan dengan obyek penelitian. Studi lapangan ini dilakukan dengan cara wawancara secara langsung, dengan objek penelitian sebagai berikut :

1. PJ Kepala Desa Sekerat
2. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Timur
3. Warga Desa Sekerat
4. Dinas Pekerjaan Umum Penataan Ruang Dan Perumahan Rakyat
Provinsi Kalimantan Timur

Disini penulis melakukan wawancara langsung dengan Bapak Johansyah selaku PJ Kepala Desa Sekerat, yang beralamat di Desa Sekerat, Kecamatan Bengalon, Kabupaten Kutai Timur, Bapak Suwoko, S. SIT, MH., selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Timur, yang beralamat di Jalan Diknas, Tlk. Lingga, Kabupaten Kutai Timur, Bapak Dandi Wijaya, selaku Warga Desa Sekerat, yang beralamat di Desa Sekerat, Kecamatan Bengalon, Kabupaten Kutai Timur, serta Bapak Dr. MZ. Ikhsan AG, ST, MT Kepala Seksi Perencanaan Bidang Sumber Daya Air Dinas Pekerjaan Umum Penataan Ruang & PERA Prov. Kaltim, yang beralamat di Jalan Tengawang No. 01 Samarinda, Kalimantan Timur.

4. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yang penulis gunakan dalam penelitian dan penulisan skripsi ini adalah analisis deskriptif kualitatif. Dalam bukunya Bambang Waluyo, S.H yang berjudul *Penelitian Hukum Dalam Praktek* : “Analisis secara Kualitatif adalah yang berdasarkan pada kepustakaan yang ada dan kenyataan dalam praktek, dan adapun pendekatan kualitatif selalu didasarkan atas ciri-ciri yang menonjol dari data yang telah terkumpul”.⁷

E. Sistematika Penulisan

Untuk lebih memudahkan dalam mendalami penulisan skripsi ini, penulis mengemukakan sistematika penulisan yang terbagi dalam 4 Bab yang terdiri dari:

BAB I : PENDAHULUAN

Didalam bab ini penulis menguraikan tentang alasan pemilihan judul, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, serta metode penelitian yang kemudian dilanjutkan dengan sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL Tentang Implementasi Asas Kepastian Dalam Rangka Pengadaan Tanah Di Kutai Timur (Studi Kasus Pembangunan SPAM di Desa Sekerat, Kecamatan Bengalon, Kabupaten Kutai Timur)

⁷ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002

Didalam bab ini menguraikan mengenai teoritis yang meliputi Pembahasan Tentang Implementasi Asas Kepastian Dalam Rangka Pengadaan Tanah Di Kutim. Adapun dalam faktual yaitu tentang bagaimana implementasi asas kepastian dalam rangka pengadaan tanah di kutim.

BAB III : PEMBAHASAN Tentang Implementasi Asas Kepastian Dalam Rangka Pengadaan Tanah Di Kutai Timur (Studi Kasus Pembangunan SPAM di Desa Sekerat, Kecamatan Bengalon, Kabupaten Kutai Timur).

Didalam bab ini merupakan bahasan dari permasalahan tentang implementasi asas kepastian dalam rangka pengadaan tanah di kutim.

BAB IV : PENUTUP

Didalam bab ini memuat kesimpulan dari pembahasan dan saran-saran dari penulis tentang penulisan skripsi ini.

BAB II

LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG

IMPLEMENTASI ASAS KEPASTIAN DALAM RANGKA PENGADAAN

TANAH DI KUTAI TIMUR (STUDI KASUS PEMBANGUNAN SPAM DI

DESA SEKERAT, KECAMATAN BENGALON, KABUPATEN KUTAI

TIMUR)

A. LANDASAN TEORI

1. Implementasi

Terdapat berbagai pendapat para ahli dan akademisi yang mengemukakan tentang pengertian dari implementasi. Hal ini perlu dijelaskan agar pemahaman tentang implementasi dapat disinkronisasikan dari konsep penelitian terhadap suatu kebijakan atau peraturan perundangan-undangan yang menjadi fokus utama dalam penelitian ini. Karena implementasi merupakan kegiatan yang penting dari keseluruhan proses perencanaan kebijakan.

Implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci. Implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap sempurna. Menurut Nurdin Usman, implementasi adalah bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan atau adanya mekanisme suatu sistem, implementasi bukan sekedar aktivitas, tapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan.⁸

⁸ Nurdin Usman, Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum, Grasindo Jakarta, 2002, hlm 70

Menurut Purwanto dan Sulistyastuti, Implementasi intinya adalah kegiatan untuk mendistribusikan keluaran kebijakan (*to deliver policy output*) yang dilakukan oleh para implementor kepada kelompok sasaran (*target group*) sebagai upaya untuk mewujudkan kebijakan.⁹

Implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap *fix*. Implementasi juga bisa berarti pelaksanaan yang berasal dari kata bahasa Inggris *Implement* yang berarti melaksanakan.¹⁰ Guntur Setiawan berpendapat, implementasi adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan proses interaksi antara tujuan dan tindakan untuk mencapainya serta memerlukan jaringan pelaksana birokrasi yang efektif.¹¹

2. Teori Kepastian Hukum

Hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *dass sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹²

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya,

⁹ Purwanto dan Sulistyastuti, *Analisis Kebijakan dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan*, Bumi Aksara Jakarta, 1991, hlm 21

¹⁰ E. Mulyasa, *Implementasi Kurikulum Tingkat Satuan Pendidikan*, Bumi Aksara, Jakarta, 2013, hlm 56

¹¹ Guntur Setiawan, *Implementasi dalam Birokrasi Pembangunan*, Balai Pustaka, Jakarta, 2004, hlm 39

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana 2008, hlm.58

dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satusatunya akan tetapi tujuan hukum yang substantif adalah keadilan.¹³

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian Hukum secara Normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan Logis.¹⁴

Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran Positivisme di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.

¹³ Dominikus Rato, 2010, "Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum, Lasbang Pressindo, 2010, hlm.59

¹⁴ Ibid

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁵

Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berbunyi, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas :

- a. Asas Kemanusiaan
- b. Asas Keadilan
- c. Asas Kemanfaatan
- d. Asas Kepastian
- e. Asas Keterbukaan
- f. Asas Kesepakatan
- g. Asas Keikutsertaan
- h. Asas Kesejahteraan
- i. Asas Keberlanjutan
- j. Asas Keikutsertaan

Pasal 2 Huruf (d) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan Asas Kepastian, Asas Kepastian yang dimaksud adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan

¹⁵Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, 1999, hlm.23

Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak. Ganti kerugian yang dimaksud adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah, ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Kepastian hukum harus di terapkan dalam menjalankan atau melakukan Pengadaan Tanah.

3. Pengadaan Tanah

a. Pengertian Pengadaan Tanah

Kata pengadaan tanah merupakan istilah asal mulanya atau istilah asli sesuai dengan ketentuan yang diatur dengan hukum, akan tetapi istilah ini menurut ketentuan yang diatur dalam keputusan Mendagri lebih dikenal dengan sebutan istilah pembebasan, sedangkan yang dimaksud dengan pembebasan tanah menurut kepmendagri Nomor Ba.12/108/1275 adalah setiap perubahan yang bermaksud langsung atau tidak langsung melepaskan hubungan hukum yang ada antara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak/penguasa tanah itu.

Sedangkan arti pembebasan/pengadaan tanah banyak pendapat baik dari para ilmuwan secara ilmiah maupun arti secara tekstual. Arti pembebasan/pengadaan tanah secara tekstual yang tercantum pada :

- 1) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 3) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 4) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 5) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Perlu diketahui bahwa :

- 1) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 3) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- 4) SK Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Kepres Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Kesemuannya ketentuan hukum di atas sudah dinyatakan tidak berlaku lagi, akan tetapi untuk substansi yang tidak teknis, bersifat ilmiah dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang sedang berlaku masih bisa dijadikan referensi dalam pembelajaran.

Arti pengadaan tanah secara luas mengandung 3 unsur yaitu :

- 1) Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan kebutuhan lahan untuk pembangunan kepentingan umum.
- 2) Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan.
- 3) Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.

Pengadaan tanah punya kaitan langsung dengan penggunaan atau pemanfaatan tanah sesuai peraturan pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang penatagunaan tanah. Prosedur hukum pengadaan tanah harus disertai dengan pelepasan atau penyerahan hak dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain pelepasan hak itu sendiri bias berupa jual beli, penyerahan, hibah atau pencabutan. Khusus pelepasan yang berlaku untuk pengadaan tanah dalam arti penyerahan dengan imbalan ganti rugi, atau pelepasan hak sepihak dengan pencabutan hak yang dilakukan oleh pemerintah. Pencabutan itu sendiri harus di dahului dengan proses musyawarah pada saat kegiatan pembebasan tanah dengan pemberian ganti rugi, namun tidak mendapatkan mufakat mengenai besarnya ganti rugi, atau sudah ada putusan pengadilan yang inkrah.¹⁶

Menurut Gunanegara pengadaan tanah yaitu proses pelepasan hak atas kepemilikan orang atas tanah dan/ atau benda-benda yang ada di atasnya yang dilakukan secara sukarela untuk kepentingan umum.

¹⁶ Imam Hardjanto, MBA., Teori Pembangunan, UB Press, Malang, 2011, 1-3

Pengadaan Tanah adalah kegiatan ganti rugi kepada rakyat yang melepaskan, dan menyerahkan tanah nya untuk pemerintah demi pembangunan untuk kepentingan umum. Ganti rugi yang di berikan Pemerintah kepada rakyat haruslah memperhatikan- memperhatikan hak- hak rakyat agar dapat mewujudkan pemerataan, kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Pengaturan Pengadaan tanah di atur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah¹⁷

Dapat disimpulkan bahwa, pengadaan tanah adalah kegiatan pelepasan hak atas tanah dengan memberikan ganti-rugi yang pemanfaatannya harus untuk kepentingan umum.

a. Mekanisme Pengadaan Tanah

Pasal 13 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:

- 1) Perencanaan
- 2) Persiapan
- 3) Pelaksanaan
- 4) Penyerahan hasil.

b. Asas-asas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Negara sebagai organisasi kekuasaan memiliki wewenang untuk menetapkan peraturan yang berisikan nilai, asas hukum dan norma.

¹⁷ Sweetly Clarencia Palilingan, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Rangka Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Lex Privatum, Vol 8, Nomor 2, Fakultas Hukum, Unsrat, Manado, 2020, hlm 134

Menurut Meuwissen asas hukum pada hakekatnya memperoleh kekuatan dari etika, sosiologi dan selain dari hukum itu sendiri. Dengan kata lain asas hukum memperoleh landasannya juga didalam etika, sosiologi, maupun peraturan hukum.¹⁸

Pengadaan tanah implementasinya haruslah memperhatikan prinsip (azas) sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang terkait. Dalam Hukum Tanah Nasional dikemukakan mengenai asas-asas yang berlaku dalam penguasaan tanah dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.¹⁹

Adapun asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum “Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas : kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan”.

1) Asas Kemanusiaan

Asas kemanusiaan dalam proses pengadaan tanah adalah perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional. Proses pengadaan tanah sangat erat hubungannya dengan hak atas tanah atau penguasaan atas tanah,

¹⁸ Meuwissen, Meuwissen Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum (penerjemah B. Arief Sidharta) , Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm.35

¹⁹ Arie S. Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, LPHI, Jakarta, 2005, hal.377

dalam hal inilah keberadaan manusia sebagai pemegang hak atas tanah tersebut harus mendapatkan perlakuan yang manusiawi dalam prosesnya.

2) Asas Keadilan

Yang dimaksud dengan asas keadilan adalah jaminan yang layak dalam pemberian penggantian kepada pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

3) Asas Kemanfaatan

Yang dimaksud dengan asas kemanfaatan adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat bangsa dan negara. Kemanfaatan dalam arti luas bahwa kegiatan pengadaan tanah harus memberikan dampak yang baik bagi kehidupan masyarakat baik masyarakat yang menguasai hak atas tanah (berkaitan dengan besarnya ganti kerugian), dan masyarakat yang berada disekitar lokasi pengadaan tanah.

4) Asas kepastian

Yang dimaksud dengan asas kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersediannya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.

5) Asas keterbukaan

Yang dimaksud dengan asas keterbukaan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.

6) Asas Kesepakatan

Yang dimaksud dengan asas kesepakatan bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama. Cara memperoleh tanah yang sudah dihakki seseorang harus dilakukan melalui kata sepakat antara pihak yang bersangkutan. Asas ini menekankan bahwa prinsipnya dalam pengadaan tanah tidak diperbolehkan adanya paksaan secara sepihak agar empunya meyerahkan tanah miliknya.

7) Asas Keikutsertaan

Yang dimaksud dengan asas keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung sejak perencanaan sampai kegiatan pembangunan.

8) Asas Kesejahteraan

Yang dimaksud dengan asas kesejahteraan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai

tambah bagi kelangsungan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

9) Asas Keberlanjutan

Yang dimaksud dengan asas keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

10) Asas Keselarasan

Yang dimaksud dengan asas keselarasan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

a. Pengertian Kepentingan Umum

Istilah kepentingan umum merupakan suatu konsep yang sifatnya begitu umum dan belum ada penjelasan secara lebih spesifik dan terinci untuk operasionalnya sesuai dengan makna yang terkandung dalam istilah tersebut.²⁰

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, istilah kepentingan umum menjadi titik sentral dari pengadaan tanah. Pengertian kepentingan umum menurut Maria.S.W Sumardjono adalah sebagai kepentingan seluruh lapisan masyarakat, sedangkan mengenai kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dibatasi pada kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah, serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan.²¹

Maria Sumardjono menyatakan bahwa “kepentingan umum selain harus memenuhi “peruntukannya” juga harus dapat dirasakan

²⁰ A. A. Oka Mahendra, Menguak Masalah Hukum Demokrasi Dan Pertanahan, Cet.1. Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, hlm. 279.

²¹ Maria S.W Sumardjono, Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi & Implementasi, Kompas, Jakarta, 2001, hlm.73

“kemanfaatannya”. Pemenuhan unsur pemanfaatan tersebut agar dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan/atau secara langsung. Selain itu, juga perlu ditentukan “siapakah” yang dapat melaksanakan kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum tersebut.

Menurut Pound kepentingan umum adalah kepentingan-kepentingan dari Negara sebagai badan hukum dan menjaga kepentingan-kepentingan masyarakat. Menurut Julius Stone kepentingan umum adalah suatu keseimbangan antara kepentingan individu, masyarakat, penguasa, serta Negara.

Kemanfaatan hukum adalah hukum yang dibuat harus berguna dan memberi kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi masyarakat. Hal-hal yang diatur dalam hukum tersebut dapat dirasakan manfaatnya oleh masyarakat. Hukum merupakan sarana utama untuk mewujudkan kepentingan umum tersebut.²²

Pasal 1 Undang-undang Nomor 20 tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Diatasnya dijelaskan kepentingan umum dalam arti peruntukannya, yaitu untuk kepentingan bangsa dan negara, kepentingan bersama dari rakyat dan kepentingan pembangunan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan tersebut harus memenuhi peruntukannya dan harus dirasakan

²²Adrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.70

kemanfaatannya, dalam arti dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan secara langsung.²³

Menurut ketentuan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah “kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat”. Ketentuan ini berbeda dengan ketentuan sebelumnya dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang mengatur tentang kepentingan untuk seluruh lapisan masyarakat.

Kemudian menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah “kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Pengertian kepentingan umum dibatasi untuk kepentingan pembangunan yang tidak bertujuan komersial. Sehingga dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan yang harus memiliki manfaat yang dirasakan langsung oleh masyarakat secara keseluruhan.

²³Dwi Fratmawati, Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan lingkaran Ambarawa Kabupaten Semarang, Jurnal Hukum, Vol. 17 No. 1, Fakultas Hukum, UNDIP, 2006, hlm.197

e. Jenis-jenis Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Jenis pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Pasal 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah :

Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan :

- 1) Pertahanan dan keamanan nasional;
- 2) Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- 3) Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan perairan lainnya;
- 4) Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- 5) Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- 6) Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- 7) Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- 8) Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- 9) Rumah sakit Pemerintah/ Pemerintah Daerah;
- 10) Fasilitas keselamatan umum;
- 11) Tempat pemakaman umum Pemerintah/ Pemerintah Daerah;
- 12) Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- 13) Cagar alam dan cagar budaya;
- 14) Kantor;

- 15) Kantor Pemerintah/ Pemerintah Daerah;
- 16) Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/ atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- 17) Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/ Pemerintah Daerah;
- 18) Prasarana olahraga Pemerintah/ Pemerintah Daerah; dan
- 19) Pasar umum dan lapangan parkir umum.

B. LANDASAN FAKTUAL

1. Uraian Kasus

Adapun kasus yang penulis dapatkan dalam proyek Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berupa pembangunan SPAM (Saluran Penyediaan Air Minum) yang ada di Desa Sekerat, Kecamatan Bengalon, Kabupaten Kutai Timur. Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis, proyek tersebut terkendala akibat permasalahan ganti rugi yang tidak menemukan kata sepakat antara Pemerintah sebagai pihak yang memberi ganti rugi dengan pemilik lahan yaitu Bapak Abd Nanang (Alm), Bapak Kudus, Bapak Hasanudin, Bapak Arsaid, Bapak Abbas Anto, Bapak Ruslan, dan Bapak Rusli, yang dalam hal ini sebagai pihak yang menerima ganti rugi. Berawal dari lahan warga yang mulai digarap pada tahun 2012, dengan membangun 3 jenis bangunan yaitu Rumah Jaga, Rumah Jenset, dan Rumah Pompa. Warga yang pada saat itu juga dijanjikan akan diuruskan lahannya, dan juga

warga sudah menyiapkan tawaran nominal harga sebesar Rp.10.000/m, akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan oleh Pemerintah sampai tahun 2017. Kemudian pada tahun 2017 lahan kembali digarap untuk melanjutkan pembangunan. Setelah itu turunlah Tim dari Provinsi untuk melakukan pengecekan lahan, yang kemudian sebulan setelah itu turun lagi Tim Penentuan Harga yang mana pada saat itu tidak ada negosiasi harga dengan warga pemilik lahan. Pemilik lahan hanya di berikan anplap yang berisi tulisan jumlah harga lahan yang akan dibebaskan. Pemilik lahan dengan jelas menolak karena jumlah harga yang terdapat di dalam anplap memiliki jumlah harga yang berbeda-beda.

2. Hasil Wawancara

Adapun penelitian yang Penulis lakukan dilapangan adalah bahan pendukung berupa hasil wawancara. Hasil wawancara ini dilakukan oleh Penulis dengan narasumber yang bersangkutan dalam permasalahan skripsi ini, adapun yang menjadi narasumber dalam skripsi ini yaitu :

a. Implementasi dan kendala Asas Kepastian dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kutai Timur.

Berdasarkan penelitian berupa wawancara di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kutai Timur yang di wakikan oleh Bapak Suwoko, S.SIT, MH., yang jabatannya sebagai Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Timur. Penulis menanyakan mengenai peran dan keterlibatan Badan Pertanahan Nasional

Kutai Timur dalam Pembangunan SPAM di Desa Sekerat. Berikut hasil wawancaranya yakni :

”Kami tidak termasuk dalam panitia pengadaan tanah, karena proyek tersebut merupakan pengadaan tanah skala kecil. Kalau kemarin mengenai proyek yang di Sekerat ini masyarakat disana pernah mengajukan pengukuran untuk mengetahui luas lahan yang dimiliki, masyarakat mengajukan permohonan pengukuran itu di tahun 2018, . Mengajukan dalam rangka mau dibebaskan itu. Data-data ini yang kemudian sebagai dasar untuk luas lahan yang mau di bebaskan, itu yang mengajukan permohonan pengukuran pemilik lahan disana. Saya kurang tau mengenai ganti ruginya tanggal berapa, saya tidak terelalu mengerti. Kami hanya mengukur berdasarkan objek yang dibutuhkan, seperti jalan, luas tanah warga melebihi, tetapi yang di ukur hanya jalannya saja karena itu objek yang di perlukan. Lebih dari itu kami tidak banyak mengetahui, dikarenakan kami tidak termasuk pelaksana, kecuali pengadaan tanah skala besar kami masuk di dalamnya, dalam pelaksanaannya ada dikami. Untuk lebih lanjut secara rinci pihak PUPR Provinsi Kaltim yang banyak mengetahui karena mereka sebagai instansi yang membutuhkan tanah.”

b. Implementasi dan Kendala Asas Kepastian dari Kepala Desa Sekerat.

“Informasi ini mulai tahun 2012 sudah mulai prosesnya, cuman saya mulai masuk sebagai Kepala Desa Sekerat di tahun 2017. Tapi kita sudah mengetahui juga mengenai informasi kasus ini. Kalau lahan yang yang sudah di bayar ganti ruginya setahu saya ada sekitar 7 orang.

Mengenai luasan lahan yang sudah dibebaskan itu tidak terlalu luas mungkin hanya beberapa meter saja. Itu yang jalan semen masuk dari depan. Yang termasuk agak luas itu lahan yang warganya belum menerima ganti kerugian. Tapi sayangnya kami tidak pegang data sih.

Masalahnya lebih ke ganti kerugian, artinya ketidak sesuaian antara pemerintah dan warga. Akan tetapi pemerintah pasti punya prosedur, prosedur dalam hal ini ada tim appraisal yang sifatnya independent. Yang namanya independent kami juga tidak bisa ikut campur, bahkan kami tidak mengetahui bagaimana cara mereka menilainya. Kami hanya mengetahui hasil yang di dikeluarkan dari tim appraisal. Inikan ada beberapa orang pemilik lahan, masing-masing pemilik lahan berbeda nominal nilai ganti kerugiannya. Mungkin dari situ muncul masalahnya ada beberapa pemilik lahan yang tidak terima

dengan nominal nilai ganti kerugian yang di berikan berbeda-beda. Padahal kami sudah mencoba memberi masukan untuk mengangkat nilai ekonomi yang tinggi, tapi ternyata itu tidak di pakai, kita hanya memberikan referensi atau perbandingan kepada tim penilai, tetapi ya mereka tetap tidak menanggapi. Paling hanya mendengarkan begitu saja. Apalagi ini berbeda pihak yang membutuhkan tanah, bukan Perusahaan tetapi Pemerintah. Tentunya pemerintah menjalankan sesuai aturan yang ada. Yang saya ketahui kasus ini juga sudah sampai di tahap konsinyasi. Yang saya ketahui juga para pihak pemilik lahan yang tidak menerima mengenai penetapan nilai ganti kerugian itu tidak hadir pada saat proses konsinyasi, artinya kan kalau sudah dikonsinyasi pasti ada pemberitahuan atau panggilan dari pengadilan, itu harus dihadiri sekalipun akan mengajukan banding. Ada juga pemilik lahan yang sempat menerima ganti kerugiannya di tahap konsinyasi ini.

Kalau mengenai upaya dari kami, kita terus melakukan mediasi-mediasi, mediasi ini kita upayakan agar ada lanjutan dari pihak PUPR agar bisa di prioritaskan mengenai ganti keruian lahan warga ini. Pemerintah Desa juga memberi masukan-masukan kepada warga pemilik lahan, kita juga tidak ingin terjadi hal-hal atau tindakan anarkis di lapangan ataupun saat mediasi”.

c. Implementasi dan Kendala Asas Kepastian dari Dinas Pekerjaan

Umum, Penataan Ruang dan Perumahan Rakyat (PUPR) Provinsi

Kalimantan Timur

Untuk kegiatan pengadaan lahan disana itu sebenarnya ada 2 bidang yang membutuhkan. Pertama untuk SPAM semacam bangunan untuk pengolahan airnya, itu yang membutuhkan bidang cipta karya. Tapi kalau sumber airnya plus bangunan intek itu bidang sumber daya air yang punya kewenangan untuk membangun, dan bidang itulah yang membutuhkan lahan. Nah kemarin itu karena ada 2 bidang yang membutuhkan lahan maka di sepakati bidang SDA saja yang menangani walaupun nanti lahannya untuk cipta karya. Dua bidang ini masuk di dalam Dinas PUPR Provinsi, karena tugasnya beda-beda, kalau sistem penyediaan airnya itu di bidang cipta karya, kalau reserpoar, reserpoar itu semacam bangunan tampungan sumber airnya beserta dengan bangunan inteknya itu bidang sumber daya air.

Ada 2 area vital yang harus di adakan, yang pertama area utama yang mencakup area bendung sekerat, area intek, area kolam

tampung dan sumber air (mata air), area bangunan instansi pengelolaan air (IPA), dan area SPAM. Area 1 sampai 4 adalah area milik warga yang merupakan sasaran pengadaan lahan, area vital sumber air. Sedangkan area 5 merupakan lahan milik transmigrasi, yang awalnya kami ingin membebaskan akan tetapi karena itu lahan transmigrasi pusat sehingga menurut bidang cipta karya kami tidak perlu membebaskan. Total keseluruhan lahan itu semua jumlahnya kurang lebih 2 hektare. Ini merupakan area utama yang wajib untuk kegiatan penyediaan air baku dan kegiatan transmisi air baku.

Selain area ini ada juga area Konservasi setelah area utama. Area konservasi ini adalah area penunjang yang di perlukan dalam rangka mengkonservasi atau menjamin ketersediaan secara terus menerus. Air itu memang sekarang keluar terus tetapi kedepannya itu memungkinkan untuk bisa tidak ada. Jadi air itu sistemnya berada di bawah tanah, menjadi urusan kami, karena air dari bawah tanah ini di tampung di dalam bendung genangan sehingga menjadi statusnya air permukaan, makanya menjadi urusan kami. Air permukaan itu contohnya seperti danau, sungai, waduk, yang keliatan di atas permukaan, bisa di hitung berapa volume liter per detik airnya, tetapi berbeda kalau mata air, maka dari itu kami buat tampungannya agar dapat menjaga ketersediaan air di masa datang, itu yang di sebut upaya konservasi sumber daya air. Berbeda dengan konservasi aliran sungai

Untuk menunjang Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Maloy. KEK Maloy ini kegiatannya sangat banyak, kami sudah melakukan MOU sampai ke proses commissioning untuk pengecekan dan kami sudah siap untuk menyalurkan air kesana. Mereka membutuhkan 250 liter/detik. Kami sudah menyiapkan untuk menyalurkan kesana 200 liter/detik, tetapi sampai sekarang ternyata disana belum siap, kebutuhannya 250liter/detik tetapi sistem kami sudah siap untuk 200 liter/detik. Fasilitas yang sudah kita bangun untuk mensupport KEK Maloy itu yang pertama ada pompa kapasitas 200 liter/detik sudah kita pasang, pipanya 27,10 km sudah kita pasang sampai ke Maloy, kemudian bangunan pelengkap sudah siap semua, jadi tugas kami sudah selesai sebenarnya, tetapi KEK Maloy belum siap untuk beroperasi, kami tidak mengetahui juga kendala apa yang ada disana..

Air yang ada juga di peruntukkan untuk warga atau masyarakat sekitar melalui PDAM. Sekarang ada banyak Perusahaan yang mengajukan pemanfaatan air ini dikarenakan belum beroprasinya Kawasan Ekonomi Khusus Maloy (KEK Maloy). Ada PT. Cobexindo dan PT. BCIP. PT. Cobexindo mengajukan 271 liter/detik air, dan PT. BCIP mengajukan 300 liter/detik. Kami sudah memberi izin pengambilan air disana dengan volume masing-masing perusahaan hanya 50 liter/detik. Air yang diperuntukan untuk KEK Maloy 200

liter/detik di ambil langsung dari sumber airnya, jadi dia tidak terganggu, karena peruntukannya memang prioritas. Melalui PDAM air yang ada juga di peruntukan untuk masyarakat sekitar Desa Sekerat, dengan volume yang diberikan 10liter/detik, kemudian ada BUMDES 5 liter/detik. PT. Cobexindo dan PT. BCIP mengambil bagian paling terakhir dari aliran sungai, sehingga tidak mengganggu kebutuhan KEK Maloy dan masyarakat setempat. Apabila kemudian nantinya KEK Maloy ingin memaksimalkan kebutuhan mereka dengan kapasitas maksimal volume debit air yaitu 200 liter/detik, maka kami akan mengupayakan agar masyarakat tetap bisa mendapatkan air, dalam hal ini PDAM dan BUMDES tadi, dan otomatis dua perusahaan tersebut tidak mendapatkan jatah. Tetapi predeksi saya KEK Maloy ini masih panjang prosesnya. Kami sebelum ini beroperasi kami sudah menyalurkan 5 liter/detik ke sana, 5 liter/detik itu kami sudah siapkan disana di Kaliorang, kami tembak ke Maloy untuk kegiatan pelaksanaan kontruksi disana. 5 liter/detik ini terbuang banyak sekali, karena pada akhirnya tidak ada kegiatan lagi di sana.

Semua kebutuhan lahan ini sudah tidak ada masalah. Kebutuhan konservasi saja yang masih belum. Kebutuhan konservasi itu ada terdapat ring 1 dan ring 2, ring 1 pun tidak di bebaskan tidak menjadi masalah. Jadi kita bermaksud, kita kuasai semua lahan ini, kenapa ?, kalau lahan ini tidak di kuasai, maka memungkinkan sekali lingkungannya atau alamnya akan terjadi perubahan, atau terjadi perubahan tata guna lahan akibat bencana alam, atau akibat kegiatan manusia dan sebagainya. Sehingga mempengaruhi ketersediaan air yang ada di bawahnya, karena ini merupakan air bawah tanah. Kami sebenarnya memplotting semacam pendekatan bahwa daerah ini lah yang perlu kita amankan. Lahan ini sudah kita tetapkan lokasinya. Akan tetapi ini terkendala, kondisi permasalahan sosialnya ini luar biasa. Kendala sosial itu yang pertama, masyarakat tidak memiliki surat kepemilikan hak atas tanah, tetapi mereka meng claim itu adalah lahan mereka. Kemudian yang kedua, mereka yang mengaku memiliki, tidak punya tanda batas yang jelas. Kemudian yang ketiga, terjadi pertengkaran antar warga, karena pengakuan lahan yang satu mengklaim bahwa ini lahan saya, atau yang biasa disebut tumpang tindih lahan. Pada saat pengadaan lahan di awal di selenggarakan pengukuran dengan menghadirkan para pemilik yang mengklaim itu lahannya, kemudian di hadiri oleh ketua RT dan aparat Pemerintah Desa Sekerat. Lalu di lakukan pengukuran, memasang tanda batas. Itu pun terjadi pertengkaran, yang sampai dengan saat ini masih ada yang mempermasalahkan. Jadi, lahan yang kami perlukan itu 2 hektare, akan tetapi lahan yang di miliki warga itu lebih dari luasan yang kami butuhkan. Nah yang mereka minta belum dibebaskan itu lahan yang diluar 2 hektare itu. Kalau yang 2 hektare itu sudah di bebaskan, makanya sudah bisa beroperasi. Dulu ini sudah kami siapkan dananya, kemudian pengukuran yang dilakukan oleh pihak BPN Kutai Timur

sudah, ini keluarannya Gambar Ukur (GU), kemudian jadi Peta Bidang Tanah (PBT), dari Peta Bidang Tanah (PBT) ini dilakukan lah penilaian oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) atau di sebut juga tim appraisal, setelah itu baru musyawarah penyampaian nilai. Saat musyawarah penyampaian nilai ini ada warga pemilik lahan yang menerima nilai harga ganti ruginya, ada juga warga pemilik lahan yang menolak dengan nilai ganti kerugiannya. Yang menerima kemudian di bayar ganti kerugiannya, dan yang menolak di Konsinyasi. Kemudian saat di Konsinyasi ada warga pemilik lahan yang mengambil uangnya dan ada juga warga pemilik lahan yang tidak di ambil sampai sekarang uangnya. Sekarang itu sudah sampai pada proses lahan yang sudah di bayar itu mau di sertifikatkan.

Proyek ini merupakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di bawah 5 hektare, jadi tidak menggunakan panitia pengadaan tanah, instansi yang membutuhkan tanah yang langsung berhubungan dengan warga untuk melakukan proses pengadaan tanah. Pengadaan tanah itu prosesnya itu yang pertama melakukan sosialisasi, jadi seperti kami, kami tunjuk PPK atau PPTKnya nah dia nanti menggelar sosialisasi disana, mengundang Camat dan sebagainya. Setelah sosialisasi di lakukan kegiatan pengukuran dan pemasangan tanda batas awal. Setelah dapat data pemilik lahan lalu melakukan pendaftaran pengukuran ke BPN Kutai Timur. Lalu pembayaran pengukuran ke BPN Kutai Timur menggunakan Penerima Negara Bukan Pajak (PNBP) oleh PUPR Provinsi Kalimantan Timur, di bayar duluan biaya pengukurannya itu. Kenapa pembayaran dilakukan oleh PUPR ? harusnya kan pemilik lahan ya ! jadi si pemilik lahan nanti memberikan kuasa ke PUPR untuk mendaftar, memberikan kuasa karena nanti yang membayar PUPR, karena instansi yang membutuhkan lahan adalah PUPR. Membayar itu kecil aja pak, Rp.100.000, Rp.60.000, Rp, 120.000, tergantung luas lahannya, ada yang sampai Rp.1.000.000, nah itu kami masuk penganggaran resmi disini karena pembayarannya juga resmi. Setelah dibayar, kita di undang, undangan pengukuran, terbit undangan pengukuran oleh BPN, maka hasilnya terbitlah Gambar Ukur (GU), nah gambar ukur itu nanti di tandatangani oleh pemilik lahan, RT, Kepala Desa, saksi kiri, kanan, depan, belakang. Lalu BPN menerbitkan Peta Bidang Tanah (PBT). Berdasarkan Peta Bidang itu dilakukan inventarisasi, jadi sudah dapat lokasinya atas nama a,b,c, inventarisasi itu mau di lihat lagi apa yang ada di dalamnya, seperti rumah, tanaman, dan lainnya yang mau di inven. Setelah itu terbitlah Daftar Nominatif dari instansi yang membutuhkan lahan (PUPR), setelah itu KJPP menilai. Sebenarnya kalau bicara kendala, kita ini sudah tidak ada kendala, karena kita sudah bisa membangun, kita sudah bisa mengoprasikan, kita sekarang ini sampai pada proses mensertifikatkan lahan. Jadi sertifikat lahan ini memang agak kendalanya itu, karena masyarakat tidak mempunyai surat kepemilikan, jadi kalau mau di buat sertifikat, jadi misalkan BPN

mau buat sertifikat, masyarakat harus mempunyai tanda kepemilikan, misalnya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, dan yang lainnya. Jadi kemarin itu upayanya dilakukan pengukuran, dari desa mengeluarkan surat penguasaan fisik, dan penguasaan fisik itu saya kurang tau yang di keluarkan itu penguasaan fisik yang hanya terkena pengadaan tanah saja, atau secara keseluruhan, kalau saya yang saya urus yang saya butuhkan saja. Untuk bangunan yang sudah ada kami tetap maintenance, kita bangun pagar, kita bangun pintu gerbang, itu kita lakukan pengamanan aset namanya, kemudian pemeliharaan sarana prasarana yang terbangun. Untuk anggaran Rp. 2.000.000.000, jadi kita anggarkan lahan itu, kita awalnya belum menghitung, belum ada penilaian dari KJPP, nah saya di infokan bahwa disana dibutuhkan sekitar 2 hektare, 2 hektare itu acuan penganggarnya saya perkiraan, ini isiasi dan estimasi, kan penganggaran bisa di dasarkan pada estimasi, karena penilaian belum di lakukan. Saya estimasi 1m2 saya estimasikan Rp.100.000, jadi 2 hektare total anggaran Rp. 2.000.000.000. Kita berikan ke KJPP, sebenarnya nilainya mungkin tidak sampai 2 Miliar nilainya itu, walaupun ada tersisa namanya SILPA di kembalikan ke Negara.

d. Implementasi dan kendala Asas Kepastian dari Masyarakat Desa

Sekerat

Proyek SPAM ini sebenarnya mulai tahun 2012 sebenarnya sudah masuk dan mulai beroperasi, sebelum dilakukan pengerjaan proyek tersebut, Pemerintah sudah pernah melakukan sosialisasi untuk melakukan pembangunan SPAM di Desa Sekerat. Dari pihak masyarakat di Desa Sekerat sepakat untuk di lakukannya pembangunan tersebut. Dalam sosialisasinya memang ada di jelaskan bahwa akan ada lahan yang akan digunakan oleh Pemerintah, khususnya yang di daerah mata air yang ada di Desa Sekerat. Lahan yang ada di mata air itu ada beberapa warga yang memilikinya. Bukan hanya SPAM, ada juga PDAM, yang masuk kesana untuk melakukan kegiatan pembangunan agar ada pemerataan air bersih di Desa Sekerat, dan beberapa Dusun di Desa Sekerat itu terpenuhi, misalnya di Dusun Sekerat, Dusun Mampang, sampai dengan Dusun Sekurau Bawah. Berbeda lagi dengan SPAM ini, dia kan diperuntukan untuk Kawasan Ekonomi Khusus Maloy (KEK Maloy).

Dari awal masuknya sebenarnya sudah bermasalah untuk pembangunan SPAM ini, misalnya yang pertama itu pembukaan lahan untuk akses jalan, kalau kita mengikuti Undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,

seharusnya yang dilakukan oleh Pemerintah adalah setelah sosialisasi, Pemerintah menunjuk tim Appraisal dulu untuk melakukan penilaian harga ganti ruginya. Namun yang dilakukan adalah pembukaan sosialisasi dulu, namun tidak dibarengi dengan penilaian harga untuk dilakukan ganti rugi, yang terjadi disana karena masyarakat mendukung Pemerintah jadi seenak-enaknya, misalnya seperti Pemerintah tidak membayar lahan masyarakat di awal. Padahal aturan yang ada seharusnya Pemerintah melakukan proses ganti rugi di awal, Pemerintah dalam hal ini adalah PUPR Provinsi, karena ini merupakan proyek PUPR.

Tahun 2012 proyek mulai dilaksanakan dengan pembukaan lahan, pengecoran jalan, dan sebagainya, dan pembangunan waduk, seperti yang di mata air itu di berikan pembatas semen agar tidak terjadi longsor, pembangunan rumah pompa, dan sebagainya. Sampai dengan Tahun 2017 yang waktu itu sempat mandek proses kegiatannya yang karena masyarakat sudah sadar bahwa ternyata pemerintah sudah melakukan hal-hal yang tidak seharusnya dilakukan, yang seharusnya membayar dulu tetapi tidak. Masyarakat merasa dirugikan dengan hal itu karena tidak ada pembebasan lahan yang dilakukan oleh pemerintah. Dari tahun 2017 itu masyarakat mulai menanyakan bagaimana terkait proses ganti rugi lahan dan Pemerintah pun masih mengatakan belum ada pendanaan mengenai ganti lahan tersebut. Sampai akhirnya masyarakat tetap bersabar sampai pada tahun 2018 atau 2019 akhirnya ada masyarakat yang memiliki lahan sekitar 8 sampai 9 orang mereka di panggil ke Kantor Desa, di panggil ke Kantor Desa itu ada undangan namun tidak dijelaskan maksud dari undangan tersebut apa, akhirnya di undang dan datanglah masyarakat yang 9 orang tadi ke Kantor Desa, ternyata sampai disana mereka hanya di kasi amplop yang berisikan sebuah kertas printan tentang harga ganti rugi lahan yang diberikan oleh Pemerintah melalui tim Appraisal, namun ternyata saat di cek ternyata ada banyak hal yang mengganjal dalam mekanisme ganti rugi lahan misalnya yang pertama itu kenapa harga ganti rugi lahan yang diberikan pemerintah itu beda-beda, bahkan harga tertinggi disana sampai dengan Rp. 247.000 per meternya dan ada juga harga yang paling murah itu sekitar Rp.69.000 atau Rp.70.000 per meternya, belum lagi lahan-lahan ini juga di pertanyakan bagaimana kajian dan lain sebagainya untuk mendapatkan harga segitu, pemerintah pun melalui tim Appraisal maupun PUPR tidak mau menjelaskan bagaimana mekanisme mereka, mereka hanya mengatakan ini sifatnya final, kalau memang masyarakat tidak mau menerima ya silahkan bawa di pengadilan, ya bagi masyarakat yang punya lahan yang di bayar mahal ya mereka tidak akan keberatan, tapi dengan masyarakat yang memiliki lahan yang luas dengan harga yang kecil pasti keberatan dengan harga tersebut, masyarakat itu pinginnya di musyawarahkan lebih lanjut karena dalam mekanismenya pun seharusnya dilakukan musyawarah dulu baru dilakukan ganti rugi lahan itu. Sampai pada

akhirnya sempat beberapa kali di bawa ke kecamatan untuk mediasi namun dari pihak Kecamatan pun tidak bisa melakukan apa-apa selaku Mediator karena dari pihak Pemerintah tetap kekeh, terus pernah juga di bawa ke Bupati, namun dari Pemerintah pun tetap mengatakan ini sifatnya final dan kalau mau ya harus tetap dibawa ke Pengadilan, bahkan sampai disana pun masih dijebak lagi oleh pemerintah melalui berita acara rapat yang notabenenya untuk list kehadiran tapi ternyata yang diberikan dikatakan disitu sebagai hasil mediasi bahwa masyarakat yang bermediasi dengan pemerintah itu dianggap setuju atau sepakat untuk di bawa ke pengadilan atau melalui jalur konsinyasi itu sendiri, nah dari masyarakat pun menolak untuk dilakukannya konsinyasi itu, jadi ada sekitar 3 warga yang menolak tanahnya di ganti rugi dengan nilai murah dari harga Rp.120.000 per meter sampai dengan Rp.69.000 per meter. Sebenarnya ini berkaitan karena harganya paling murah dibandingkan yang lain, ada yang harga 200an ada yang harga 180an sampai akhirnya skat di harga Rp.120.000 sampai dengan Rp.69.000 per meternya, tapi dengan luasan lahan yang besar, nah beda dengan yang Rp.247.000 itu hanya sekitar berapa ratus meter gitu yang di ambil pemerintah, beda halnya dengan yang Rp.69.000 itu yang di ambil 9000 meter lahannya, sempat ditanyakan bagaimana kajiannya, bahkan pemerintah pernah mengatakan melalui tim apprisial waktu itu di DPRD Kutai Timur mereka bilang ini kita nentuin harga sesuai dengan besaran lahan yang di ambil, nah pada saat itu sempat masyarakat menanyakan kalau misalnya memang harga ini sesuai dengan yang lebih kecil dan sebagainya kenapa ada beberapa tanah yang harganya lebih kecil dengan lebih besar sedikit perbandingannya cuman berapa meter gitu, misalnya ada 200 meter dengan 150 meter, nah harga yang lebih mahal itu 200 meter dibandingkan dengan 150 meter, nah jadi ada di tengah-tengah lahan itu yang ganjal kajiannya, bahkan ada juga yang mengatakan oh iya ternyata di ambil dari kajian itu karena tanahnya berda paling luar dan berada dekat jalan raya, nah ada lagi itu temuannya bahwa ternyata tidak seperti itu untuk kajiannya karena dalam tata urutannya antara nomor 2 dan nomor 3 yang dekat dengan jalan itu berbanding terbalik urutannya, nomor 2 yang dekat dengan jalan itu lebih murah harganya dibandingkan nomor 3 yang dekat dengan jalan, jadi ada beberapa hal yang mengganjal. Terus juga pada saat di DPRD Kutai Timur saat mediasi yang masyarakat tanyakan adalah kenapa tanah yang satu amparan misalnya yang satu lahan hanya di skat dengan patok itu nilainya jomplang hampir sampai 50% bedanya, harganya yang satunya Rp.120.000 per meter yang satunya Rp.69.000 per meter sudah sangat jauh, padahal kalau mau dilihat tanah tersebut sama-sama digunakan untuk melakukan pembangunan Rumah Pompa, bahkan Rumah Pompa pun terdiri dari 2 lahan. Kalau di tanyakan upaya-upayanya banyak sudah yang dilakukan mulai dari ke Desa, Kecamatan, ke Kabupaten khususnya Bupati, terus juga di bantu Wakil

Bupati, terus ke DPRD, sampai sekarang pun belum selesai. Nah yang jadi anehnya itu adalah kalau melihat dari Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yang berhak menggugat itu adalah Masyarakat yang merasa keberatan, tapi disini malah Pemerintah yang mendesak masyarakat untuk segera melepaskan tanahnya untuk di bawa ke proses konsinyasi, dan hal ini yang aneh sebenarnya, karena di tolak oleh masyarakat untuk melakukan ke pengadilan, jadi dari pihak Pemerintah menggebor-gemborkan bahwa sudah diselesaikan oleh pihak pengadilan, Pengadilan Negeri Sangatta Kutai Timur. Terus kalau ditanya permasalahan ganti ruginya ya itu tadi banyak hal yang menggantal mulai dari apa yang menjadi kajiannya dan segala macam.

Dari total keseluruhan lahan yang digunakan ada 9 orang yang lahannya di gunakan dan tersisa 2 orang yang belum mendapatkan ganti kerugian. Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 juga ternyata menjelaskan apabila ada lahan yang dibebaskan oleh Pemerintah untuk kepentingan umum ternyata apabila masyarakat meminta ganti rugi lahan secara total itu bisa dilaksanakan misalnya tanah masyarakat ini 4 hektar yang di ambil ini 9000 meter tidak sampai 1 hektar, lalu apakah 3 hektar lebih ini bisa digunakan masyarakat untuk melakukan kegiatan disitu, kan enggak. Karena ini menyangkut air, karena jika kita rusak sedikit beberapa kawasan hutan yang ada di dekat mata air itu kan bakal ngerusak kawasan yang ada disekitarnya, dan akhirnya masyarakat yang malah terkena masalah dan sebagainya. Itu juga upaya yang dilakukan masyarakat, maksudnya segeralah dibebaskan dengan harga yang tidak muluk-muluk paling tidak satu hamparan itu sama dengan harga Rp.120.000 per meternya jangan ada perbedaan, masyarakat tidak pernah minta untuk harga sampai dengan Rp.250.000 per meter misalnya, kami cuman minta sampai harga Rp.120.000 per meter apabila Pemerintah sudah siap ya sudah. Saat ini harga paling tinggi ada di Rp.247.000 per meter dan luasan lahan hanya sekitar 300 meter, dan itupun tanahnya digunakan untuk jalur pipa.

Nilai ganti rugi yang di konsinyasi itu Rp.69.000 x 9000 meter itu sekitar 600an mungkin, yang diminta itu Rp.120.000 per meternya harga Rp.120.000 per meter itu dilihat dari pemilik lahan yang ada di sebelahnya yang merupakan satu hamparan, jadi gini ada satu gedung yang terdiri dari 2 pemilik lahan yang berbeda yang satu dapat harga Rp.69.000 per meter yang satunya dapat Rp.120.000 per meternya padahal dalam satu hamparan lahan yang sama, itu yang menjadi pertanyaan apa yang membedakan, dan sampai saat ini Pemerintah selalu menjawab itu sudah final.

Pada intinya itu masyarakat akan terus menunggu, sampai saat ini juga hampir semua proses sudah di ikuti, sampai saat ini juga masyarakat mencoba melalui DPRD Kutai Timur, karena memang

masih di janjikan untuk satu kali lagi untuk melakukan mediasi atau RDP, cuman sampai sekarangpun masyarakat menanyakan ke Wakil Ketua DPRD Kutai Timur itu Pak. Arfan, sampai saat ini juga belum jelas kapan akan dilaksanakannya mediasi. Ini juga menjadi keanehan sebenarnya dari DPRD pun makin mempersulit kenapa hal-hal seperti ini juga makin dipersulit padahal permasalahannya sudah kompleks dari beberapa tahun yang lalu, seharusnya juga demi menunjang KEK itu sendiri, seharusnya Pemerintah dan DPRD harusnya segera menyelesaikan konflik ini agar tidak berkepanjangan, padahal Masyarakat juga tidak minta banyak hanya ingin disamakan aja sama yang tadi, tidak perlu muluk-muluk. Jadi secara garis tengahnya kendalanya mengenai ganti rugi lahan masyarakat dan juga tidak terbukanya Pemerintah mengenai kajian dalam penetapan harga ganti kerugian padahal seharusnya Pemerintah harus terbuka dalam hal ini.

Kalau alas hak mengenai legalitas masyarakat mengenai lahan, masyarakat hanya mempunyai segel karena memang dari dulu masyarakat di desa pun belum mengenal yang namanya sertifikat baru di masa Jokowi ini baru ada itupun di tahun 2021 kemarin saat Pemerintah datang untuk melakukan pengukuran tanah untuk membagikan sertifikat gratis namun sampai sekarang belum ada, yang ada hanya segel tanah.

Untuk bangunan sudah selesai 100% sebenarnya sudah bisa difungsikan dan di oprasionalkan, cuman hanya karena belum di ganti rugi lahan dengan ada juga janji dari Pemerintah bahwa tidak akan melakukan oprasional sebelum ada ketetapan harga yang sesuai dan disepakati, karena juga ada hitam di atas putih antara Pemerintah dengan Masyarakat itu di tahun 2019, sebenarnya dari tahun 2019 akhir sudah selesai pembangunannya dan sudah bisa di oprasionalkan, cuman sampai 2022 ini belum ada kejelasan dari pemerintah. Sempat dilakukan kegiatan pemagaran kemarin dan itu di protes oleh Masyarakat, bahkan sampai di bawa ke Kecamatan bahwa Pemerintah minta dari Masyarakat itu tidak menutup akses mereka untuk memagar di daerah setempat, namun tetap dari Masyarakat tetap menolak Pemerintah melakukan kegiatan pemagaran, karena lahan Masyarakat masih ada disana.

BAB III

PEMBAHASAN TENTANG IMPLEMENTASI ASAS KEPASTIAN

DALAM RANGKA PENGADAAN TANAH DI KUTIM

(STUDI KASUS PEMBANGUNAN SPAM DI DESA SEKERAT,

KECAMATAN BENGALON, KABUPATEN KUTAI TIMUR)

A. Implementasi Asas Kepastian Dalam Rangka Pengadaan Tanah Di

Desa Sekerat, Kecamatan Bengalon, Kabupaten Kutai Timur

Pembangunan proyek pengadaan tanah berupa SPAM yang dilakukan di Desa Sekerat, Kecamatan Bengalon, Kabupaten Kutai Timur merupakan salah satu bagian dari infrastruktur proyek pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus Maloy (KEK MALOY). Proyek yang direncanakan sebagai kawasan industri berbasis *oleochemical* dengan skala internasional yang akan difokuskan untuk mengola hasil perkebunan kelapa sawit berupa *Clude Palm Oil* (CPO) beserta dengan industri olahan dan lainnya, seperti minyak goreng, biodiesel, kosmetik, dan lain-lain. Proyek ini diarahkan untuk menampung kegiatan industri ekspor dan impor serta beberapa kegiatan yang memiliki nilai ekonomi tinggi.

Pengadaan tanah berupa pembangunan proyek Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) yang ada di Desa Sekerat mulai dibangun pada Tahun 2012, yang berisikan 3 jenis bangunan, yaitu rumah jaga, rumah jenset, dan rumah pompa. Sampai saat ini bangunan tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya, dikarenakan beberapa masyarakat

sebagai pemilik lahan belum menerima ganti kerugian atas pembangunan proyek tersebut.

Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Lebih rinci dijelaskan pada Pasal 2 Huruf (d) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Asas Kepastian, yang dimaksud Asas Kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.

Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini sebagai pihak yang membutuhkan lahan telah melakukan beberapa upaya demi terlaksananya Asas Kepastian dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Upaya yang dilakukan antara lain :

1. Sosialisasi

Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) melakukan sosialisasi kepada masyarakat yang dihadiri oleh Kepala Camat Kecamatan Bengalon, Aparatur Desa Sekerat, dan Masyarakat Desa

Sekerat, untuk memberitahu tentang pembangunan proyek Saluran Penyediaan Air Minum (SPAM) yang dibangun di Desa Sekerat.

2. Pengukuran dan Pemasangan Tanda Batas Awal.

Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) melakukan pengukuran dan pemasangan tanda batas awal di lokasi pembangunan proyek Saluran Penyediaan Air Minum (SPAM) untuk mendapatkan data pemilik lahan yang lahannya masuk dalam proyek Saluran Penyediaan Air Minum (SPAM).

3. Pendaftaran Pengukuran Kepada Dinas Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Kutai Timur.

Setelah pemasangan tanda batas awal Masyarakat sebagai pemilik lahan memberikan kuasa kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) mendaftar kepada Dinas Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan pengukuran lahan. Pendaftaran pengukuran dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) dikarenakan Masyarakat

4. Pembayaran Pengukuran

Pembayaran dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) dikarenakan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) sebagai instansi yang membutuhkan lahan. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) menggunakan Penerima Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk melakukan pembayaran.

5. Undangan Pengukuran Oleh Dinas Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dinas Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengundang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) sebagai instansi yang membutuhkan lahan untuk mengikuti kegiatan pengukuran lahan.

6. Kegiatan Pengukuran oleh Dinas Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dinas Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan pengukuran dan menghasilkan Gambar Ukur (GU). Gambar Ukur (GU) yang ada kemudian di tanda tangani oleh pemilik lahan, ketua RT, Kepala Desa, saksi batas kanan, kiri, depan, dan belakang.

7. Penerbitan Peta Bidang Tanah (PBT).

Dinas Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerbitkan Peta Bidang Tanah (PBT)

8. Inventarisasi

Proses inventarisasi dilakukan untuk mengetahui apa saja yang terdapat di dalam lahan yang digunakan untuk proyek pembangunan Saluran Penyediaan Air Minum (SPAM), seperti tanam tumbuh dan juga bangunan.

9. Daftar Nominatif

Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) menerbitkan Daftar Nominatif yang kemudian akan di nilai oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

10. Musyawarah Penyampaian Nilai

Saat musyawarah penyampaian nilai ada beberapa warga pemilik lahan yang menerima nilai ganti ruginya, ada juga beberapa warga pemilik lahan yang tidak menerima dari nilai ganti rugi yang ada. Warga pemilik lahan yang menerima nilai ganti ruginya kemudian langsung di bayar, dan warga yang tidak menerima nilai ganti ruginya kemudian oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) menyerahkan ke pengadilan untuk proses konsinyasi. Saat proses konsinyasi ada warga pemilik lahan yang mengambil uangnya dan ada juga yang tidak mengambil sampai sekarang.

Masyarakat juga sebagai pemilik lahan melakukan beberapa upaya demi terlaksananya proses pengadaan tanah pembangunan Saluran Penyediaan Air Minum (SPAM) yang ada di Desa Sekerat. Upaya yang dilakukan masyarakat antara lain :

1. Menyediakan lahan

Masyarakat Desa Sekerat dalam hal ini sebagai pihak yang lahannya termasuk dalam pembangunan proyek Saluran Penyediaan Air Minum (SPAM) bersedia jika lahannya digunakan untuk pembangunan proyek tersebut, dengan memegang alas hak berupa segel.

2. Mediasi

Masyarakat selalu hadir dalam setiap mediasi yang diadakan, mulai dari Kecamatan yang di fasilitasi oleh Pemerintah Kecamatan Bengalon, hingga Kabupaten yang dihadiri langsung oleh Bapak Ismu

Nandar sebagai Bupati Kabupaten Kutai Timur. Masyarakat Desa Sekerat juga mendatangi DPRD Kabupaten Kutai Timur untuk mengadakan mediasi kembali agar permasalahan mengenai Nilai Ganti Kerugian lahan masyarakat dapat terselesaikan.

Dari kesemua upaya yang dilakukan oleh kedua pihak, baik dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) sebagai pihak yang membutuhkan lahan, juga Masyarakat Desa Sekerat sebagai pihak yang menyediakan lahan, sampai sekarang belum menemukan kata sepakat dalam hal ganti Kerugian lahan yang terkena pengadaan tanah.

Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Asas dan tujuan pengadaan tanah pun dijelaskan pada Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas :

- a. Asas Kemanusiaan
- b. Asas Keadilan
- c. Asas Kemanfaatan
- d. Asas Kepastian
- e. Asas Keterbukaan

- f. Asas Kesepakatan
- g. Asas Keikutsertaan
- h. Asas Kesejahteraan
- i. Asas Keberlanjutan
- j. Asas Keselarasan

Berdasarkan Pasal 2 Huruf (d) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan Asas Kepastian, Asas Kepastian yang dimaksud adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak. Pasal 1 ayat (10) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) dalam hal ini sebagai Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah tidak mengimplementasikan Asas Kepastian dalam pelaksanaannya, karena masih ada warga pemilik lahan yang belum menerima ganti kerugian yang layak dan adil. Sementara dalam pelaksanaannya masyarakat sebagai pemilik lahan telah menyediakan lahan yang diperlukan untuk pengadaan tanah.

Menurut penulis Asas Kepastian yang terdapat pada Pasal 2 huruf (d) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tidak di implementasikan, dalam Pengadaan Tanah pembangunan proyek Saluran Penyediaan Air Minum (SPAM) yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang di Desa Sekerat, Kecamatan Bengalon, Kabupaten Kutai Timur. Dikarenakan sampai saat ini masih ada warga pemilik lahan yang belum menerima ganti kerugian yang layak dan adil. Sementara masyarakat sebagai pemilik lahan telah menjamin tersedianya tanah yang akan digunakan untuk pengadaan tanah.

B. Kendala Dalam Pengadaan Tanah Pembangunan SPAM di Desa Sekerat.

Proyek pembangunan Saluran Penyediaan Air Minum (SPAM) yang ada di Desa Sekerat, Kecamatan Bengalon, Kabupaten Kutai Timur merupakan salah satu proyek penunjang Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Maloy, yang merupakan salah satu Proyek Strategi Nasional.

Pembangunan proyek Saluran Penyediaan Air Minum (SPAM) telah rampung sejak tahun 2019 akhir dan sudah siap untuk di oprasikan ke Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Maloy, dengan berkapasitas pompa 200L/detik dan saluran pipa yang terpasang sepanjang 27,10 km.

Namun fakta yang penulis temukan, proyek pembangunan Saluran Penyediaan Air Minum (SPAM) di Desa Sekerat belum bisa di oprasikan

sesuai dengan kegunaanya. Dikarenakan ada beberapa kendala yang terdapat dalam pelaksanaannya. Kendala tersebut antara lain :

1. Tidak terbukanya Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) dalam menentukan nilai ganti rugi.

Masyarakat pemilik lahan merasa dirugikan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR), dengan nilai ganti kerugian yang berbeda-beda tiap pemilik lahan. Harga tertinggi yang diterima masyarakat adalah Rp.247.000.00 per meter sedangkan harga terendahnya adalah Rp.69.000.00 per meter. Perbedaan harga yang cukup besar ini yang membuat masyarakat pemilik lahan tidak menerimanya, dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) tidak menjelaskan pertanyaan masyarakat pemilik lahan terkait bagaimana mekanisme penilaian harga ganti rugi lahan masyarakat yang berbeda-beda tersebut.

Seperti yang sudah dijelaskan Bapak Dandi sebagai salah satu pemilik lahan yang lahannya terkena pengadaan tanah

Lahan-lahan ini di pertanyakan bagaimana kajian dan lain sebagainya untuk mendapatkan harga segitu, pemerintah pun melalui tim Aprissial maupun PUPR tidak mau menjelaskan bagaimana mekanisme mereka, mereka hanya mengatakan ini sifatnya final, kalau memang masyarakat tidak mau menerima ya silahkan bawa di pengadilan, ya bagi masyarakat yang punya lahan yang di bayar mahal ya mereka tidak akan keberatan, tapi dengan masyarakat yang memiliki lahan yang luas dengan harga yang kecil pasti keberatan dengan harga tersebut.

Terus juga pada saat di DPRD Kutai Timur saat mediasi yang masyarakat tanyakan adalah kenapa tanah yang satu amparan misalnya yang satu lahan hanya di skat dengan patok itu nilainya jomplang hampir sampai 50% bedanya, harganya yang satunya Rp.120.000 per meter yang satunya Rp.69.000 per meter sudah sangat jauh, padahal

kalau mau dilihat tanah tersebut sama-sama digunakan untuk melakukan pembangunan Rumah Pompa, bahkan Rumah Pompa pun terdiri dari 2 lahan. jadi gini ada satu gedung yang terdiri dari 2 pemilik lahan yang berbeda yang satu dapat harga Rp.69.000 per meter yang satunya dapat Rp.120.000 per meternya padahal dalam satu hamaparan lahan yang sama, itu yang menjadi pertanyaan apa yang membedakan, dan sampai saat ini Pemerintah selalu menjawab itu sudah final.

Maksudnya segeralah dibebaskan dengan harga yang tidak muluk-muluk paling tidak satu hamparan itu sama dengan harga Rp.120.000 per meternya jangan ada perbedaan, masyarakat tidak pernah minta untuk harga sampai dengan Rp.250.000 per meter misalnya, kami cuman minta sampai harga Rp.120.000 per meter apabila Pemerintah sudah siap ya sudah.

2. Ganti Rugi Diluar Pengadaan Tanah

Masyarakat pemilik lahan meminta agar Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) untuk melakukan ganti rugi lahan masyarakat diluar dari lahan yang di perlukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR). Masyarakat merasa apabila mereka melakukan kegiatan di sekitar bangunan Saluran Penyediaan Air Minum (SPAM), itu akan merusak bangunan yang ada, karena bangunan proyek tersebut berhubungan dengan air, dan masyarakat takut terkena masalah akibat kegiatan yang dilakukan di sekitaran bangunan Saluran Penyediaan Air Minum (SPAM) tersebut.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai skripsi yang berjudul Implementasi Asas Kepastian Dalam Rangka Pengadaan Tanah Di Kutai Timur (Studi Kasus Pembangunan SPAM Di Desa Sekerat, Kecamatan Bengalon, Kabupaten Kutai Timur), maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Asas Kepastian yang terdapat pada Pasal 2 huruf (d) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tidak di implementasikan, dalam Pengadaan Tanah pembangunan proyek Saluran Penyediaan Air Minum (SPAM) yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang di Desa Sekerat, Kecamatan Bengalon, Kabupaten Kutai Timur. Dikarenakan sampai saat ini masih ada warga pemilik lahan yang belum menerima ganti kerugian yang layak dan adil. Sementara masyarakat sebagai pemilik lahan telah menjamin tersedianya tanah yang akan digunakan untuk pengadaan tanah.
2. Tidak terbukanya Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) dalam menentukan hasil nilai ganti rugi lahan masyarakat sehingga membuat masyarakat merasa dirugikan dalam hal ini, dengan berbedanya nilai ganti rugi yang di terima oleh tiap-tiap masyarakat pemilik lahan.

B. Saran

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah penulis tulis, penulis kiranya memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) dalam melakukan Pengadaan Tanah harus lebih memperhatikan dan menjalankan asas-asas yang terdapat dalam pengadaan tanah, juga harus lebih memperhatikan hak yang harus diperoleh oleh masyarakat pemilik lahan.
2. Masyarakat sebagai pemilik lahan juga harus mengikuti aturan regulasi yang ada dalam pengadaan tanah dengan tidak melakukan hal-hal diluar dari peraturan yang sudah ada. Dan harus lebih peka terkait proyek-proyek yang dilakukan oleh Pemerintah agar mengetahui besaran anggaran yang dikeluarkan oleh Pemerintah dalam suatu proyek.

DAFTAR PUSTAKA

A. Literatur

- A. A. Oka Mahendra, Menguak Masalah Hukum Demokrasi Dan Pertanahan, Cet.1. Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Adrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- , Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Ed. 1, Cet. 2 Jakarta, Sinar Grafika, 2008
- Arie S. Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, LPHI, Jakarta, 2005
- Bambang Waluyo, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta, 2002
- Benhard Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011
- Burhan Ashofa, Metode Penelitian Hukum, Rhineka, Jakarta, 2004
- Dominikus Rato, Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum, Lasbang Pressindo, 2010
- E. Mulyasa, Implementasi Kurikulum Tingkat Satuan Pendidikan, Bumi Aksara, Jakarta, 2013
- Guntur Setiawan, Implementasi dalam Birokrasi Pembangunan, Balai Pustaka, Jakarta, 2004
- Imam Hardjanto, MBA., MAP., Dip.Sp, Teori Pembangunan, UB Press, Malang, 2011
- Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi & Implementasi, Kompas, Jakarta, 2001
- Meuwissen, Meuwissen Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum (penerjemah B. Arief Sidharta) , Refika Aditama, Bandung, 2007
- Muhammad Yamin, Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003
- Nurdin Usman, Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum, Grasindo Jakarta, 2002

Oloan Sitorus dkk, Pelepasan Atau Penyerahan Hak Atas Tanah Sebagai Cara Pengadaan Tanah, CV Dasamedia Utama, Cet. I, Jakarta, 1995

Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, 2008

-----, Penelitian Hukum Edisi Revisi, Jakarta Prenada Media Group, 2016

Purwanto dan Sulistyastuti, Analisis Kebijakan dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan, Bumi Aksara Jakarta, 1991

Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, 1999

B. Daftar Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen IV

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

C. Daftar Jurnal

Dwi Fratmawati, Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan lingkaran Ambarawa Kabupaten Semarang, Vol 17, Nomor 1, Fakultas Hukum, UNDIP, 2006

Sweetly Clarencia Palilingan, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Rangka Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Vol 8, Nomor 2, Fakultas Hukum, Unsrat, Manado, 2020

D. Daftar Artikel

Niaga.Asia “Pembebasan Lahan SPAM Sekerat, Urusan Ganti Rugi Lahan Lewat Jalur Konsinyasi”. 2019.
<https://www.niaga.asia/pembebasan-lahan-spam-sekerat-urusan-ganti-rugi-lahan-lewat-jalur-konsinyasi/> diakses pada 4 Agustus 2021

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Fransisco Saverio Damari Habel lahir di Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur pada tanggal 01 Februari 1999 lahir dari pasangan **Bapak Cyrilus Sambang** dan **Ibu Cristina Supartini** sebagai anak kandung pertama dari 2 bersaudara. Mengawali jenjang pendidikan Taman Kanak-Kanak (TK) Tunas Melati pada tahun 2004 dan lulus pada 2005, kemudian melanjutkan pendidikan Sekolah Dasar (SD) Negeri 012 Bengalon, Kabupaten Kutai Timur pada tahun 2005, hingga lulus 2011, dan melanjutkan pendidikan Sekolah Menengah Pertama (SMPN) 1 Bengalon, Kabupaten Kutai Timur pada tahun 2011 hingga lulus pada tahun 2014.

Pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan sekolah menengah atas (SMAN) 1 Bengalon, Kabupaten Kutai Timur, tahun 2014 hingga lulus tahun 2017, pendidikan dilanjutkan ke jenjang Perguruan Tinggi di Fakultas Hukum, Konsentrasi Hukum Pertanahan di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda pada tahun 2017 melalui seleksi penerimaan mahasiswa baru jalur regular.



Gambar Bangunan Intek di Desa Sekerat



Gambar Penampungan mata air di Desa Sekerat



Gambar Wawancara dengan Kepala Desa Sekerat



Wawancara dengan Badan Pertahanan Kabupaten Kutai Timur



Wawancara dengan Dinas PUPR Provinsi Kalimantan Timur