



ANALISIS HUKUM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN REL KERETA API DI KABUPATEN PANGKAJENE DAN KEPULAUAN

Legal Analysis of Land Procurement for Railway Construction in Pangkajene Regency and the Islands

Andi Abrianawaty¹, Baso Madiong², Yulia A. Hasan²

¹Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pangkep

²Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Bosowa

Email: andiana431720@gmail.com

Diterima: 10 Agustus 2022/Disetujui: 30 Desember 2022

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan jalur rel kereta api, serta mengetahui kendala yang menghambat pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan. Penelitian ini dilakukan dengan metode pendekatan per-undang-undangan (*statute approach*) serta penelitian empiris (*empirical legal research*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelenggaraan pengadaan tanah telah diatur secara jelas dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, serta Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012. Menurut pengaturan tersebut diberlakukan mekanisme *konsinyasi*, yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, sehingga dapat memberikan kepastian hukum terhadap pelaksanaan pengadaan tanah. Kendala yang menghambat Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan yang disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya: 1). *Konsinyasi* terkait ganti rugi yang masih dalam penangguhan oleh Pengadilan Negeri, 2). Kurangnya pengetahuan tenaga lokal dari Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dalam melaksanakan efektivitas program pelaksanaan Pengadaan Tanah, serta 3). Minimnya konsultasi publik terhadap masyarakat dalam pelaksanaan pengadaan tanah

Kata Kunci: Pengadaan Tanah, Penyelenggaraan, Ganti Rugi, Kepentingan Umum

ABSTRACT

This study aims to determine the process of land acquisition for the construction of railroads, as well as to find out the obstacles that hinder the implementation of land acquisition for the construction of railroads in Pangkajene and Islands Regencies. This research was conducted using a statutory approach and empirical legal research. The results of the study show that the implementation of land acquisition has been clearly regulated with applicable legal provisions, namely Law Number 2 of 2012, as well as Presidential Regulation of the Republic of Indonesia Number 148 of 2015 amendments to Presidential Regulation Number 71 of 2012. According to these regulations, a consignment mechanism is applied, carried out by the District Court of Pangkajene and Islands Regency, so as to provide legal certainty for the implementation of land acquisition. Obstacles that hinder the implementation of land acquisition in Pangkajene and Islands Regency are caused by several factors including: 1). Consignment related to compensation that is still pending by the District Court, 2). Lack of knowledge of local personnel from the Land Procurement Committee (P2T) in implementing the effectiveness of the Land Acquisition implementation program, and 3). The lack of public consultation with the community in the implementation of land acquisition.

Keywords: Land Procurement, Implementation, Compensation, Public Interest



This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license

1. PENDAHULUAN

Rencana *reaktivasi* rel kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan tersebut merupakan proyek kereta api yang di mulai pada tahun 2015 dan di prediksi rampung pada tahun 2019, yang membentang 144 km, Makassar-Parepare, dan diprediksi akan beroperasi pada tahun 2019, namun masih belum rampung sampai sekarang. PT. Kereta

Api Indonesia (Persero) ternyata berencana membangun rel kereta api yang mengenai lahan milik warga melalui jalur *shortcut*. Rencana tersebut merupakan *reaktivasi* rel kereta api Pangkajene dan Kepulauan, tentu akan menimbulkan persoalan terkait pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api, salah satunya terkait pengalokasian anggaran untuk pembayaran ganti rugi kepada subyek bekas pemegang hak atas tanah, disisi lain juga menimbulkan implikasi sosial,

ekonomi dan budaya perubahan hidup bekas pemegang hak atas tanah sesudah tanahnya diambil oleh pemerintah. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan, menegaskan bahwa Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara pembangunan dan kepentingan masyarakat serta Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil”.

Secara umum, pengadaan tanah untuk jalur kereta api ini diatur sebagaimana terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 10 huruf (b) bahwa: jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api. Terhadap proyek pembangunan rel kereta api dari Stasiun Pangkajene dan Kepulauan, menuju Pare-pare akan dilakukan reaktivasi jalur kereta api dengan tujuan untuk mempermudah akses transportasi pengangkutan dari Parepare menuju Stasiun Makassar dan juga untuk mempersingkat waktu pengangkutan.

Berdasarkan kondisi tersebut untuk menciptakan kondisi yang kondusif dalam upaya perlindungan. Hasan (2015), bahwa pemenuhan rasa keadilan berupa pemberian ganti rugi oleh pemerintah bagi program pengadaan tanah untuk pembangunan, maka penelitian ini menjadi urgen dan strategis untuk melakukan penilaian serta efektifitas pelaksanaan norma-norma yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah serta Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 ini telah direvisi atau dilakukan perubahan-perubahan dan terakhir dilakukan perubahan ke-empat yaitu Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, terkait kesesuaian dengan prinsip dan instrumen yang relevan terhadap pelaksanaan Pengadaan Tanah di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan. Hal tersebut semata-mata dilakukan agar pembangunan infrastruktur yang sedang giat-giatnya dilakukan oleh pemerintah tidak menimbulkan efek kerugian bagi masyarakat pemilik tanah, dan apabila telah terjadi dampak maka diperlukan mekanisme untuk pemulihannya (*remedy*).

Oleh karena itu cara pandang dan analisis yang dilakukan dalam penelitian ini adalah melakukan analisis terhadap norma-norma yang termuat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 atas perubahan Presiden Nomor 148 tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dengan mendeskripsikan tentang pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, khususnya terait mekanisme hukum penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan jalur rel kereta api yang dilaksanakan di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan jalur rel kereta api, serta mengetahui kendala yang menghambat pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.

2. METODE

2.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan metode Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) serta penelitian empiris (*empirical legal research*), yaitu penelitian yang berkaitan

dengan perilaku hukum (*legal behavior*) dengan objek penelitian ini termasuk dalam ruang lingkup penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisis efektivitas hukum dan kepatuhan terhadap hukum, serta peranan lembaga atau institusi negara yakni, implementasi (pelaksanaan) aturan hukum.

2.2 Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Badan Pertanahan Negara Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, dengan Pertimbangan bahwa intitusi negara tersebut memiliki peran aktif dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah. Pengumpulan data dalam penelitian ini bersumber dari data primer, yakni data yang diperoleh dengan metode wawancara yang menghasilkan data deskriptif analitis. Serta menggunakan teknik *observasi*, yakni, pengamatan langsung yang dilakukan dilokasi penelitian dalam rangka mengolah dan menganalisis data-data primer, dengan tujuan mengetahui pelaksanaan kaidah hukum yang diharapkan (*das sollen*) serta keadaan yang nyata (*das sein*).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Proses Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Salah satu upaya yang dilakukan negara dengan orientasi pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum, dengan mengedepankan prinsip yang terkandung didalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional antara lain:

- 1) Asas Kemanusiaan
- 2) Asas Keadilan
- 3) Asas Kemanfaatan
- 4) Asas Kepastian
- 5) Asas Keterbukaan
- 6) Asas Kesepakatan
- 7) Asas Keikutsertaan
- 8) Asas Kesejahteraan
- 9) Asas Keberlanjutan; dan
- 10) Asas Keselarasan.

Berdasarkan hal tersebut pengadaan tanah harus sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara. Sebagaimana Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok Pengadaan Tanah sebagai berikut :

- 1) Pemerintah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan pendanaannya;
- 2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
 - a) Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - b) Rencana untuk Pembangunan Nasional/Daerah;
 - c) Rencana Strategis; dan
 - d) Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
- 3) Pengadaan tanah diselenggarakan melalui proses perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan;
- 4) Penyelenggaran Pengadaan Tanah perlu memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat; dan
- 5) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan dengan pemberian ganti Kerugian yang layak dan adil.

Pengadaan tanah untuk Kabupaten Pangkajene Kepulauan dengan luas daerah pengadaan tanah (202,5 Ha) untuk pembangunan jalur kereta api Makassar-Parepare Tahap III (tiga), sesuai dengan penetapan dokumen perencanaan pengadaan tanah pembangunan jalur kereta api, Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan melalui Dinas Perhubungan Komunikasi dan Informasi telah melaksanakan studi LARAP (*Land Acquisition and Resettlement Action Plan*) pada tahun 2014, yang merupakan rencana tindak penanganan dampak sosial ekonomi akibat pengadaan tanah dan pemukiman kembali yang disyaratkan oleh kebijakan operasional untuk pembangunan/ atau peningkatan pembangunan, hasil studi LARAP tersebut dituangkan dalam suatu dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, serta Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 telah direvisi atau dilakukan perubahan-perubahan dan terakhir dilakukan perubahan keempat yaitu Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 pada tanggal, 28 Desember 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang terdiri dari sebelas (XI) Bab dan 126 pasal ditetapkan di Jakarta pada tanggal, 07 Agustus 2012.

Proses pengadaan tanah dilaksanakan dengan mengacu pada peraturan-peraturan tersebut maka perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah dimulai dari Tahap Perencanaan sampai dengan Tahap Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah adalah +311 (tiga ratus sebelas) atau 10 Bulan 24 (dua puluh empat) hari kerja. Lokasi tanah rencana pembangunan Jalur Perkeretaapian Makassar-Parepare melintasi Kabupaten Pangkajene Kepulauan, diperkirakan menggunakan luas wilayah pengadaan tanah (202,5 Ha), dengan Harga pembanding untuk penilaian ganti kerugian adalah berdasarkan hasil penilaian tim *Appraisal* pada pembebasan lahan tahap sebelumnya, Untuk Kabupaten Pangkajene Kepulauan dengan penggunaan tanah untuk jalur rel panjang 40,5 Km (kilometer), siding track dan stasiun 9.003 Km, berikut luas daerah pengadaan tanah (202,5 Ha) adalah +Rp 450.000 x 2.025.000 m2 (luas tanah) yaitu sebesar Rp. 911.250.000.000,- (Sembilan Ratus Sebelas Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), dalam lingkup Kecamatan : *Minasatene, Pangkajene, Bungoro, Labakkang, Ma'rang, Segeri, Mandale*. Berikut tabel daerah administrasi administrasi pemerintahan Kabupaten Pangkep lokasi jalur kereta api Makassar-Parepare:

Menurut ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan

Umum, berikut uraian tahapan prosedur Pengadaan Tanah sebagai Lokasi tanah rencana pembangunan Jalur Kereta Api Makassar–Parepare melintasi Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan. Dalam pelaksanaannya Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 ini telah direvisi atau dilakukan perubahan-perubahan dan terakhir dilakukan perubahan keempat yaitu Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015 pada tanggal, 28 Desember 2015 yang merupakan acuan pengaturan terkait kebijakan proses penyelenggaraan pengadaan tanah, adalah sebagai berikut:

a. Pembentukan Struktur Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah (P2T)

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, dibentuk Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten / Kota dengan Keputusan Bupati/ Walikota atau Gubernur. Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota terdiri dari paling banyak 9 (Sembilan) unsur dengan susunan sebagai berikut:

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

b. Tahap Perencanaan

- 1) Menyusun maksud dan tujuan rencana pengadaan tanah;
- 2) Menyusun rencana letak dan luas tanah;
- 3) Melakukan studi kelayakan (Amdal, Sosial Ekonomi, Kelayakan Lokasi dan studi kelayakan lain yang diperlukan);
- 4) Menyusun estimasi/ perkiraan waktu pelaksanaan;
- 5) Menyusun perkiraan nilai tanah;
- 6) Menyusun rencana penganggaran pengadaan tanah; dan
- 7) Menyusun anggaran biaya operasional untuk pengadaan tanah.

Adapun data terkait rencana letak dan luas tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan akan diuraikan berdasarkan tabel dibawah ini.

Tabel 1.

(Data [Letak Tanah] Pengadaan Tanah Daerah Administrasi Pemerintahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan Lokasi Jalur Kereta Api Makassar - Pare-Pare)

No	Kecamatan	Kelurahan/Desa	Luas Tanah	Luas Pengukuran	Perkiraan Ganti Rugi
1	Minasatene	<ul style="list-style-type: none"> • Minasatene • Bonto Kio • Biraeng • Kabba • Bonto Langkasa 			
2	Pangkajene	<ul style="list-style-type: none"> • Pabundukang 			
3	Labakkang	<ul style="list-style-type: none"> • Patalassang • Kanaungan 			

No	Kecamatan	Kelurahan/Desa	Luas Tanah	Luas Pengukuran	Perkiraan Ganti Rugi
4	Bungoro	• Batara • Kasiloe			
5	Marang	• Sampanang • Attang Salo • Bonto-bonto • Marang • Punrangan			
6	Segeri	• Bonto Matene • Biraeng			
7	Mandalle	• Mandalle • Manggalung • Coppotompong • Bentemg • BoneTamaruppa			
Jumlah			202,5Ha (Dua Ratus Dua Koma Lima Hektare)	203,89 Ha (Dua Ratus Tiga Koma Delapan Sembilan Hektare)	Rp.911.250.000.000,- (Sembilan Ratus Sebelas Miliar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

Sumber Data: Kementerian Perhubungan Direktorat Federal Perkeretaapian (PPK Pengembangan Perkeretaapian Sulawesi Selatan). Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Makassar – Parepare Sulawesi Selatan, 2017.

c. Tahap Persiapan:

- 1) Membentuk Tim Pengadaan Tanah;
- 2) Koordinasi dengan Pemerintah daerah dan BPN setempat;
- 3) Melakukan Sosialisasi / penyuluhan / konsultasi publik tentang Rencana Pembangunan (Berita Acara Musyawarah dan Daftar Hadir terlampir);
- 4) Melakukan pendataan awal lokasi;
- 5) Penunjukan Lembaga Penilai (*Appraisal*).

d. Tahap Pelaksanaan:

- 1) Inventarisasi dan identifikasi terhadap pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- 2) Penilaian Ganti Kerugian atas Tanah (Dilakukan oleh Lembaga Penilai);
- 3) Penetapan Ganti Kerugian;
- 4) Musyawarah dengan pemilik tanah; (terlampir);
- 5) Pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Tanah (Dilaksanakan di depan BPN).

3.2. Analisis Ganti Rugi Pengadaan Tanah

Adapun yang menjadi dasar hukum penetapan ganti kerugian dalam pengadaan tanah adalah Pasal 69 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, dimana bahwa ganti kerugian harus dilakukan atas dasar musyawarah serta melakukan konsultasi publik secara massif dan efektif, dengan penjelasan pasal sebagai berikut:

- 1) Pelaksana Pengadaan Tanah mengundang Pihak yang berhak dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dengan menetapkan tempat dan waktu pelaksana.
- 2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian.
- 3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipimpin oleh ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

Penilaian Ganti Kerugian (Dilakukan oleh Lembaga Penilai), Resume Penilaian, untuk nilai perkiraan ganti rugi untuk Pengadaan Tanah untuk Jalur kereta api Makassar-Parepare untuk Kabupaten Pangkajene Kepulauan dengan luas daerah pengadaan tanah (202,5 Ha) adalah Rp. 450.000 x 2.038.000 m² (luas tanah) sehingga dapat dijumlahkan

sebesar Rp. 911.250.000.000,- (Sembilan Ratus Sebelas Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), dalam lingkup Kecamatan : *Minasatene, Pangkajene, Bungoro, Labakkang, Ma'rang, Segeri, Mandale*. Adapun terkait Dana untuk pembebasan lahan tahap III (tiga) ini direncanakan bersumber dari dana APBN Direktorat Jenderal Perkeretaapian Kementerian Perhubungan. Pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Tanah (Dilaksanakan di depan Badan Pertanahan Negara).

Resume Penilaian, untuk nilai perkiraan ganti rugi untuk Pengadaan Tanah untuk Jalur kereta api Makassar-Parepare di Kabupaten Pangkajene Kepulauan dengan luas daerah pengadaan tanah (203,8 Ha) adalah Rp 450.000 x 2.038.000 m² (luas tanah) sehingga dapat dijumlahkan sebesar Rp. 911.250.000.000,- (Sembilan Ratus Sebelas Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), Dana untuk pembebasan lahan tahap III ini direncanakan bersumber dari dana APBN (anggaran pendapatan belanja negara) Direktorat Jenderal Perkeretaapian Kementerian Perhubungan.

Hal tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 63 Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 mengatur bahwa :

- 1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik;
- 2) Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah;
- 3) Pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;
- 4) Pelaksanaan pengadaan Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Selanjutnya, berdasarkan Pasal 64 Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 mengatur bahwa:

“Dalam hal pemilihan Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 tidak dapat dilaksanakan, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menunjuk Penilai Publik.”

Dari ketetapan di atas yang memperhitungkan ganti kerugian terhadap Pengadaan Tanah, olehnya itu untuk mempertimbangkan aspek keseimbangan guna kepentingan umum serta asas kemanusiaan, kemanfaatan, kesejahteraan, serta keberlanjutan pembangunan maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Pencabutan hak kepemilikan atas tanah secara individu dengan memberikan jaminan ganti rugi merupakan upaya terakhir dimana acuan dasar kebijakan menegaskan adanya kepastian jaminan yang diberikan kepada individu selaku pemilik lahan;
- 2) Tanah sebagai tatanan kekuatan sosial antar masyarakat, yang memahami tanah sebagai asset sosial dan asset pembangunan, dalam konsep pengaturan kebijakan tertulis mengedepankan pertanggung jawaban dalam pengadaan atau pemberian ganti rugi yang mengedepankan prinsip dasar keseimbangan (asas kepatutan) sebagai prioritas mutlak norma dasar yang dikaitkan dalam pencapaian ganti rugi dalam proses musyawarah;
- 3) Penetapan ganti rugi atas pengadaan tanah harus sesuai dengan prinsip keseimbangan dan keberlanjutan sebagai kepentingan pembangunan dan juga kepentingan individu dimana ketentuannya diharapkan tidak menimbulkan kemunduran bagi perwujudan pembangunan nasional, sebagaimana proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan langkah strategis pemerintah dalam rangka percepatan pelaksanaan Proyek Strategis Nasional untuk kepentingan umum dan kemanfaatan umum.

3.3. Analisis Hukum Arah Kebijakan Pengadaan Tanah

Pengaturan terkait pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, serta pemerintah telah menerbitkan peraturan secara berturut-turut Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 yang telah direvisi atau dilakukan perubahan terakhir dalam perubahan keempat yaitu Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 Perubahan atas Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

a. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 terdiri dari delapan (VIII) bab dan 61 pasal, beberapa pasal dalam ketentuan-ketentuan yang menjadi acuan diantaranya sebagai berikut:

- 1) Ketentuan dalam Pasal 13 Yaitu: pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:
 - i. Perencanaan;
 - ii. Persiapan;
 - iii. Pelaksanaan; dan
 - iv. Penyerahan hasil.
- 2) Ketentuan dalam Pasal 34 ayat (2) Yaitu: besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai.
- 3) Ketentuan Pasal 35 Yaitu, dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak dapat lagi difungsikan sesuai dengan peruntukan & penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.
- 4) Ketentuan dalam Pasal 38 Yaitu: dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian dengan hasil penilaian dari penilai.
- 5) Ketentuan dalam Pasal 42: “Yaitu dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan / atau besarnya ganti kerugian yang berdasarkan hasil musyawarah, maka ganti kerugian ditiptikan di Pengadilan Negeri setempat”.
- 6) Ketentuan dalam Pasal 43 yaitu: “Putusan Pengadilan Negeri menetapkan kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara”.
- 7) Ketentuan dalam Pasal 59 Yaitu: ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur dengan Peraturan Presiden (Perpres).
 - b. *Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 dan Perubahan Ke- Empat Atas Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015*
Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 yang telah direvisi atau dilakukan perubahan terakhir dalam perubahan keempat yaitu Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden nomor 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terdiri dari sebelah (XI) Bab dan 126 pasal ditetapkan di Jakarta pada tanggal, 07 Agustus 2012. Dalam pelaksanaannya Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 ini telah direvisi atau dilakukan perubahan-perubahan dan terakhir dilakukan perubahan keempat yaitu Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015 pada tanggal, 28 Desember 2015. Adapun beberapa penjelasan terhadap Perubahan (revisi) atas Perpres Nomor 71 tahun 2012 adalah sebagai berikut :
 - 1) Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 ketentuan Pasal 120 ayat;
 - a) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan pendukung yang bersumber dari APBN diatur dengan PMK.
 - b) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari APBD diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.
 - 2) Dalam Pasal 121 Perpres nomor 71 tahun 2012: “Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak”.
 - 3) Telah diubah pada Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 menjadi sebagai berikut :
 - a) Pasal 120 ayat (1) “Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari APBN diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK)”.

- b) Pasal 120 ayat (2) “Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari APBD diatur dengan PMK”.
 - c) Pasal 120 Ayat (3) “Biaya operasional dan biaya pendukung pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Badan Hukum Milik Negara /Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan Penugasan Khusus, mengacu pada PMK sebagai mana dimaksud pada ayat (1).
 - d) Pasal 120 Ayat (4) “Biaya operasional dan biaya pendukung pengadaan tanah terhadap pembangunan untuk kepentingan umum dalam rangka pembangunan infrastruktur hulu minyak dan gas bumi, yang mengacu pada PMK sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”.
- 4) Dalam Pasal 121 menerangkan bahwa:
 “Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak”.

3.4. Kepastian Hukum Terhadap Proses Penyelenggaraan Pengadaan Tanah

Sehubungan dengan kepastian hukum dalam proses Pengadaan Tanah terkait Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum termuat dalam ketentuan sebagai berikut:

- a) Ketentuan dalam Pasal 42 :
 - 1) Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan / atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal (37), atau Putusan Pengadilan Negeri / Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal (38), Ganti Kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat.
 - 2) Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap:
 - a) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau dan
 - b) Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
 - 1. Sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 - 2. Masih dipersengketakan kepemilikannya;
 - 3. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
 - 4. Menjadi jaminan di bank.
- b) Ketentuan dalam Pasal 43
 “Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf “a” telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara”.

Bahwa dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah, maka ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat.

Berdasarkan Pasal (43) yang menyebutkan putusan Pengadilan Negeri menetapkan kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

- c) Ketentuan dalam Pasal 42 ayat:
 - 1) Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan / atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan Pengadilan Negeri / Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.
 - 2) Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap:
 - a) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
 - b) Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
 - 1. Sedang menjadi objek perkara di Pengadilan;
 - 2. Masih dipersengketakan kepemilikannya;
 - 3. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
 - 4. Menjadi jaminan di bank.
- d) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Mekanisme pengajuan keberatan atas penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi telah diatur dalam:
 - 1) Dalam ketentuan Pasal 34 ayat (2) yaitu: “Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan Berita Acara”.
 - 2) Dalam ketentuan Pasal 38 yaitu: “Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1)”.

Dalam hal ini penetapan Ganti Kerugian dengan hasil penilaian dari penilai.
- e) Dalam ketentuan Pasal 42:
 “Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam pasal (37), atau putusan Pengadilan Negeri / Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri Setempat”.
- f) Dalam Ketentuan Pasal 43:
 “Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 41 ayat (2) huruf “a” telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian sudah dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), kepemilikan hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara”.

Dalam pasal ini menyebutkan putusan Pengadilan Negeri menetapkan kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang

berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Berdasarkan uraian diatas mengenai kepastian hukum dalam proses Pengadaan Tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana pengaturan tersebut sebagai wujud kebijakan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak yang lahannya masuk dalam kawasan penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, olehnya menurut pengaturan tersebut diberlakukan mekanisme *konsinyasi*.

Sehubungan dengan adanya mekanisme *konsinyasi* dalam proses pengadaan tanah di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan yang diakomodir oleh Pengadilan Negeri.

Sehingga dapat memberikan kepastian hukum terhadap proses pengadaan tanah, dengan harapan pembangunan jalur kereta api dapat berjalan dengan maksimal, dan pembayaran ganti rugi dengan mekanisme penitipan pembayaran ganti rugi melalui Pengadilan Negeri Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan adalah suatu upaya yang sah secara hukum.

Berdasarkan hal tersebut, berikut uraian efektifitas pelaksanaan peraturan pengadaan tanah dalam tabel dibawah ini:

Tabel 2.

(Efektifitas Pelaksanaan Peraturan Pengadaan Tanah, Untuk Pembangunan Jalur Kereta Api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan)

No	Teknis Pelaksanaan	UU No. 2 Tahun 2012	Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015
1	Pelaksana Pembebasan Tanah	-	P2T (Panitia Pengadaan Tanah) dibentuk melalui Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur. (Ketua P2T Sekretaris Daerah dan Sekretaris P2T Kepala BPN (Badan Pertanahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan)
2	Nilai Harga Tanah	Tanpa negosiasi, harga ditentukan dari hasil tim penaksir harga (Penilai Publik).	Berdasarkan hasil penilaian tim (Penilai Publik) <i>Apraisal</i> , dengan taksiran nilai ganti rugi Rp.60.000,- (enam puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp. 450.000,- (empat ratus lima puluh ribu rupiah), per-Meter Persegi.
3	Keikutsertaan	Partisipasi Masyarakat dalam Pembangunan Jalur Kereta Api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.	Partisipasi FORKOPIMDA (Forum Komunikasi Pimpinan Daerah), serta Masyarakat di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan
4	Musyawarah	Untuk menentukan bentuk ganti rugi berupa: Uang, Tanah, Bangunan Pengganti.	Untuk menentukan bentuk ganti rugi berupa: Uang, Tanah, Bangunan Pengganti.
5	Pengadaan Tanah Skala >5 Ha	Harga Menggunakan Nilai Harga dari Tim Penaksir.	Harga Menggunakan Nilai Harga dari Tim Penaksir.
6	Pengadaan Tanah Skala <5 Ha	Harga Menggunakan Nilai Harga dari Tim Penaksir.	Harga Menggunakan Nilai Harga dari Tim Penaksir.
7	Harga Tanah Terdiri Atas	Tanah, Bangunan, Tanaman Tumbuh, Serta Ruang Atas dan Bawah Permukaan Tanah.	Tanah, Bangunan, Tanaman Tumbuh, Serta Ruang Atas dan Bawah Permukaan Tanah.
8	<i>Konsinyasi</i>	Proses Pengajuan di Pengadilan Negeri.	Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.
9	Biaya Operasional	-	APBN & APBD

Sumber Data: Kantor Badan Pertanahan Negara (BPN) Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, *Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan*. 07 Juni 2022.

3.5. Kendala Penghambat Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api di Kab. Pangkajene dan Kepulauan

a. Kurangnya Pengetahuan Tenaga Lokal Dari Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Dalam Melaksanakan Efektivitas Program Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Wawancara dengan Bapak Muhammad Ahsan Malkan Sikki, S.H., selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan Pada Badan Pertanahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan mengatakan bahwa efektifitas pelaksanaan Program Pengadaan Tanah Per-06 Juni 2022 untuk Pembangunan Jalur kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan terhadap layanan pertanahan bidang pengadaan tanah untuk pelayanan informasi nilai tanah atau Kawasan nilai tanah dan nilai asset properti merupakan kegiatan yang dilaksanakan oleh Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan, namun untuk

progres Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan dihadapkan dengan kendala kurangnya pengetahuan tenaga lokal yang terlibat dalam unsur teknis keanggotaan dalam Panitia Pengadaan Tanah, adapun kendala yang dimaksud berangkat dari faktor teknis pelaksanaan sebagai berikut:

- 1) Pembaruan Zona Nilai Tanah (ZNT);
- 2) Pelayanan Informasi Nilai Tanah atau Kawasan Tanah dan Nilai Aset Properti;
- 3) Pelayanan Pemantauan dan Evaluasi Pelaksanaan Fasilitas Pengadaan tanah dan pencadangan tanah;
- 4) Pelayanan Pemantauan dan Evaluasi Pelaksanaan Fasilitas penilaian tanah dan ekonomi pertanahan; dan
- 5) Pelayanan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konsolidasi tanah dan pengembangan pertanahan.

b. Penangguhan Konsinyasi Terhadap Ganti Rugi Pengadilan Negeri

Wawancara dengan Bapak Dima Adinsa, S.H., selaku Penata Pertanahan Pertama Substansi Penilaian Pengadaan dan Pencadangan Tanah, Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Badan Pertanahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan mengatakan bahwa :

Untuk progress realisasi sampai pembayaran ganti rugi pelaksanaan Program Pengadaan Tanah Per-06 Juni 2022 untuk Pembangunan Jalur kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, terkait layanan realisasi pembayaran ganti rugi Pengadaan Tanah, dihadapkan dengan kendala konsinyasi oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan yang masih tersisa untuk Jalur Rel masih tersisa 369 bidang (tiga ratus enam puluh Sembilan bidang) dan untuk Siding Track dan Stasiun masih tersisa 77 bidang (tujuh puluh tujuh bidang), Adapun yang menjadi faktor terhambatnya proses penyelesaian terhadap *konsinyasi* Pengadilan Negeri sebagai berikut:

1) Untuk Bidang Tanah Jalur Rel:

- a) Terhadap 369 bidang (tiga ratus enam puluh Sembilan bidang) konsinyasi pengadaan tanah untuk Jalur Rel, terdiri dari 119 bidang telah memiliki kelengkapan berkas namun belum terbayarkan; dan
 - b) Terhadap 250 bidang dari bidang masih menunggu pemilik lahan untuk melakukan verifikasi.
- 2) Untuk Bidang Tanah *Siding Track* dan *Stasiun*:
- a) Terhadap 77 bidang (tujuh puluh tujuh bidang) konsinyasi terdiri dari 28 bidang (dua puluh delapan bidang) ada pengantar namun belum terbayar; dan
 - b) Terhadap 49 (empat puluh Sembilan) bidang yang masih sementara menunggu pemilik lahan melakukan verifikasi.

Berdasarkan hal tersebut, berikut uraian tabel Realisasi Ganti Kerugian dan *Konsinyasi* oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Pangkajene Dan Kepulauan

Tabel 3.

(Realisasi Ganti Kerugian dan Konsinyasi Pengadilan Negeri Kabupaten Pangkajene Dan Kepulauan)

No	Penggunaan tanah	Realisasi ganti rugi	Konsinyasi pengadilan negeri	Presentase
1	Jalur Rel	1827	369	83,20%
2	Siding Track & Stasiun	594	77	88,52%

Sumber Data: Laporan Kegiatan Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Juni 2022, *Pengadaan Tanah Jalur Rel Kereta Api, Stasiun dan Siding Track*. (Badan Pertanahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan).

c. *Minimnya Konsultasi Publik Terhadap Masyarakat Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah*

Wawancara dengan Bapak Sayyid Fitrah Assagaf., selaku Staff STTS, Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan Badan Pertanahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan mengatakan :

Pelaksanaan Program Pengadaan Tanah, untuk Pembangunan Jalur kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, untuk progress pelaksanaan Pengadaan Tanah dihadapkan dengan kendala :

- 1) Minimnya konsultasi publik terhadap masyarakat terkait pelaksanaan pengadaan tanah;
- 2) Mekanisme pemilihan *appraisal* (penilaian) nilai ganti rugi;

Berkaitan dengan hal tersebut solusi yang diadakan ialah sebagai berikut:

- 1) Konsultasi publik dengan adanya sosialisasi akan diperoleh masukan dan input dari masyarakat terkait dengan pengadaan tanah yang akan dilaksanakan, konsultasi merupakan tahap yang menentukan bentuk partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Diharapkan dapat memberikan suatu pencerahan dan pemahaman kepada masyarakat sehingga masyarakat benar-benar dapat memahami maksud, tujuan dan hal-hal yang akan mereka hadapi berkaitan dengan adanya kegiatan pengadaan tanah.
- 2) Penentuan harga tanah mengenai mekanisme pemilihan *appraisal* (penilaian), dibutuhkan sosialisasi, diharapkan dapat memberikan pemahaman terkait pelaksanaan pengadaan tanah akan memberikan dampak yang besar untuk kepentingan umum, dengan itu dapat mengambil hati masyarakat untuk melepaskan tanahnya, negosiasi harga dengan pemilik lahan dengan menawarkan tanahnya dengan harga tinggi sesuai ketentuan ambang batas tertinggi dari *appraisal*. Dengan musyawarah antara pihak yang berhak.

Apabila pemilik tanah tidak setuju dengan pengadaan tanah yang dilaksanakan ataupun tidak setuju dengan harga

yang ditetapkan *appraisal*. dapat disimpulkan bahwa penentuan harga tanah yang akan dibeli oleh instansi yang membutuhkan tanah diatur dalam Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2015 yaitu menggunakan jasa tim *appraisal* (penilaian)

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan jalur rel kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan menyangkut dua sisi yang harus ditempatkan secara seimbang, yaitu berkaitan dengan kepastian hukum serta proses pelaksanaan pengadaan tanah, hal ini diperlukan untuk memenuhi tujuan dari kepentingan masyarakat serta kepentingan kepentingan pemerintah. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, serta Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 atas perubahan Peraturan Presiden Nomor 148 tahun 2015, yang merupakan acuan pelaksana terkait arah kebijakan terhadap proses penyelenggaraan pengadaan tanah. Praturan tersebut sebagai wujud kebijakan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak yang lahannya masuk dalam kawasan penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan jalur kereta api di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, olehnya itu menurut pengaturan tersebut diberlakukan mekanisme *konsinyasi*, dengan mekanisme penitipan pembayaran ganti rugi melalui Pengadilan Negeri Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, adalah suatu upaya yang sah secara hukum.

Kendala yang dihadapi terhadap pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalur Kereta Api, yakni disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya: *konsinyasi* terkait ganti rugi yang masih dalam penangguhan oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, serta dari faktor internal Badan Pertanahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan terkait kurangnya pengetahuan tenaga lokal dari Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dalam melaksanakan efektivitas program pelaksanaan Pengadaan Tanah, serta minimnya konsultasi publik terhadap masyarakat dalam pelaksanaan pengadaan tanah.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Aminuddin Salle, 2007. *Hukum Pengadaan Tanah*. Kreasi Total Media, Yogyakarta.
- A.P. Parlindungan, 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Jakarta.
- Abdoel Djarnali. 2005. *Pengantar Hukum Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Bandung.
- Boedi Harsono. 1986, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan. Jakarta.
- Bernhard Limbong. 2015. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Pustaka Margaretha, Jakarta.
- C.T.S Kansil dan Christine S.T. Kansil. 2002. *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria (Keppres Nomor 55 Tahun 1993, pasal 1)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Gunanegara, 2008. *Rakyat Dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Cet.Pertama, Tata Nusa Jakarta.
- Hutagalung, Arie S. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Tata Nusa, Jakarta.
- Limbong, Bernhard, 2011. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Lexy J. Moleong. 2002. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Mustofa, Suratman. 2013. *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Murad Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Penerbit Alumni, Bandung.
- Muhaimin, 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press, Mataram.
- Rubaie, Achmad, 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang.
- Soekanto, Soerjono. 2012. *Sosiologi Sebagai Suatu Pengantar*. Rajawali Pers, Jakarta.
- Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong. 2004. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. Grafindo Persada, Yogyakarta.
- Syaodih, Ernandi. 2015. *Manajemen Pembangunan Kabupaten Dan Kota*. PT Refika Aditama, Bandung.
- Sunindhia & Ninik Widiyanti. 1988. *Pembaharuan Hukum Agraria*. Bina, Jakarta.
- Sugiharjo, Umar Said, SH., MS., Dkk, 2015. *Hukum Pengadaan Tanah: Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*. Setara Press, Malang.
- Andi Tira. 2019. *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Keputusan Tata Usaha Negara*. *Clavia: Journal Of Law*, Vol. 17 Nomor 2.
- Anang Sigit Purnama, Zulkifli Makkawaru, Andi Tira. 2020. *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Redistribusi Tanah Pertanian di Kabupaten Pangkajene Kepulauan*. *Clavia : Journal Of Law*, Vol. 18 No. 1.
- Andi Besse Tenriawati, Zulkifli Makkawaru, Andi Tira. 2021. *Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pada Bendungan Nipa - Nipa di Kabupaten Gowa*. *Clavia: Journal Of Law*, Vol. 19 No. 2.
- Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 2 (Maret 2020) 84 E. *Dasar Perhitungan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah*.
- Salle Hardianto Djanggih, "Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum," *Jurnal Pandecta* 12, No. 67 (2017).
- Yulia A. Hasan. 2015. *Implementation Of International Instruments In Indonesian Legislation In The Field Of Conservation Of Fish Resources*. *Journal Of Humanity* Print Issn: 2302- 1861, Electronic Issn: 2302-1683, Vol. 3, No. 1.