

**ANALISIS GANTI KERUGIAN TERHADAP PEMBANGUNAN  
BANDARA UDARA BUNTU KUNIK DI KECAMATAN  
MENGKENDEK KABUPATEN TANA TORAJA**



**CICILIA FEBRIANTI  
4519060110**

**SKRPSI**

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA  
MAKASSAR  
2023**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa:

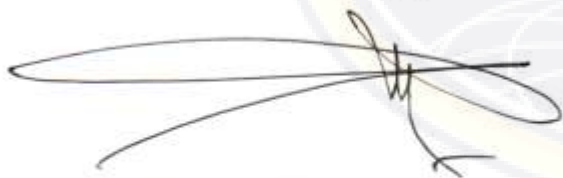
Nama : Cicilia Febrianti  
NIM : 4519060110  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Minat : Hukum Perdata  
No. Pendaftaran Judul : A.257/FH/UNIBOS/VII/2023  
Tgl. Pendaftaran Judul : 18 Juli 2023  
Judul Skripsi : Analisis Ganti Kerugian Terhadap  
Pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik  
Di Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana  
Toraja.

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S-1).

Makassar, 2023

Disetujui:

Pembimbing I,



Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.  
NIDN. 0931126007

Pembimbing II,



Dr. Andi Tira, S.H., M.H.  
NIDN. 0920066701

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.  
NIDN. 092406801

## PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

USULAN Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa:

Nama : Cicilia Febrianti  
NIM : 4519060110  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Minat : Hukum Perdata  
No. Pendaftaran Judul : A.257/FH/UNIBOS/VII/2023  
Tgl. Pendaftaran Judul : 18 Juli 2023  
Judul Skripsi : Analisis Ganti Kerugian Terhadap Pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik Di Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana Toraja.

Telah disetujui skripsinya untuk diajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1).

Makassar, 2023

Dekan Fakultas Hukum



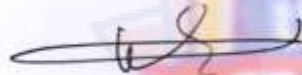
*[Handwritten Signature]*  
**Dr. Yulia A. Hasan, S.H., M.H.**  
NIDN: 0924056601

## HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Perdata** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A. 359/FH/UNIBOS/VIII/2023 tanggal 29 September 2023 tentang Panitia Ujian Skripsi, Maka pada hari ini Jumat, 9 Oktober 2023 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara/i. **CICILIA FEBRIANTI TIMANG** pada Nomor Pokok Mahasiswa **4519060110** yang dibimbing oleh **Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.** selaku Pembimbing I dan **Dr. Andi Tira, S.H., M.H.** selaku Pembimbing II dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:

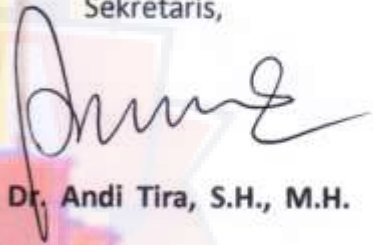
### Panitia Ujian

Ketua



Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.

Sekretaris,

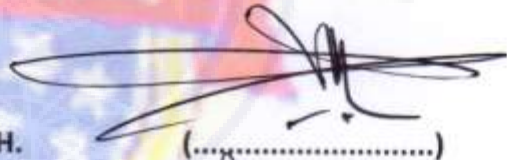


Dr. Andi Tira, S.H., M.H.

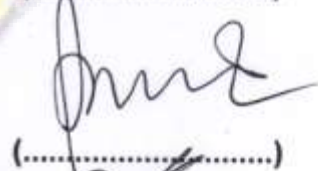
### Tim Penguji

Ketua

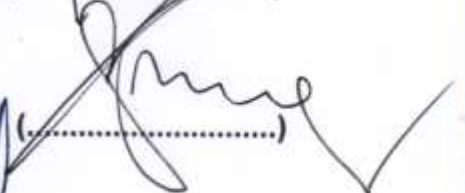
: 1. Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.

  
(.....)

2. Dr. Andi Tira, S.H., M.H.

  
(.....)

3. Dr. Baso Madiong, S.H., M.H.

  
(.....)

4. Juliati, S.H., M.H.

  
(.....)

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi dengan judul *Analisis Ganti Kerugian Terhadap Pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik Di Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana Toraja* ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Cicilia Febrianti

NIM : 4519060110

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas Hukum : Hukum

Makassar, 26 September 2023



Cicilia Febrianti

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, karuniah dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Analisis Ganti Kerugian Terhadap Pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik Di Kecamatan Mengkendek**”. Skripsi ini disusun oleh penulis sebagai tugas akhir guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan Strata Satu (S1) dan memperoleh gelar sebagai Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sangat mendalam dan tulus kepada Mamah saya tercinta dan yang saya Ibu **Agustina Pamalla** Mamah hebat yang dengan penuh kasih sayang membesarkan, merawat dan mendidik penulis sekaligus yang selalu menjadi penyemangat penulis, doa Mamah serta kesabaran selalu menyertai dan memotivasi penulis.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini penulis banyak menerima bantuan serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. Batara Surya, S.T.,M.Si, selaku Rektor Universitas Bosowa beserta jajarannya
2. Ibu Dr. Yulia A Hasan, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar beserta jajarannya
3. Bapak Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H.,M.H selaku pembimbing I sekaligus Penasehat Akademik dan Ibu Dr. Andi Tira, S.H.,M.H selaku pembimbing II

yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan kritikan kepada penulis agar dapat menyelesaikan skripsi ini.

4. Ibu Dr. Baso Madiung, S.H.,M.H selaku penguji I dan Ibu Juliati. S.M, M.H. selaku penguji II yang telah memberikan saran yang bermanfaat kepada penulis untuk menyempurnakan penulisan skripsi ini.
5. Bandar Udara Buntu Kunik di Kec. Mengkendek Kab. Tana Toraja, Kantor Kantor ATR/BPN Pertanahan Tana Toraja yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian pada instansi yang disebutkan sehingga penulis mampu menyelesaikan tulisan ini.
6. Bapak Edi selaku Pemilik Lahan, Bapak Patriot Sitorus Koordinator Kelompok Subtansi Penilaian Pengadaan Pencadangan Tanah, dan Bapak Matius Kudi' Lawatta selaku Kepala Lembang Simbuang yang telah bersedia penulis wawancarai untuk dapat melengkapi skripsi ini.
7. Saudaraku tercinta Novita Sari dan kakak Ipar Herman Manasa yang selalu mengajarkan untuk semangat, tekun dan bersabar dalam menghadapi segala sesuatu dan juga selalu memberikan dukungan moril serta materi kepada penulis.
8. Sahabat- sahabat saya yang saya cintai Ainun Ajeng Umi Kalsum, Iin Indriawati, Mifta hul Jannah, dan kekasih saya Muh. Izhamal Risadi yang selalu ada saat penulis butuh dan selalu menyemangati, serta memotivasi penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Teman-teman terbaik saya Antycu dan Rimba Syaputra yang selalu siap menghibur penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

10. Terima kasih kepada kakak-kakak print Berkah yang selalu membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

11. Teman-teman angkatan 2019 Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar  
Semoga segala kebaikan dan kemurahan hati kalian semua mendapatkan balasan yang setimpal dari Tuhan Yesus.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna baik dari isi maupun penulisannya. Maka dari itu, saran dan kritik yang sifatnya membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga karya skripsi ini dapat bermanfaat dan dapat pula memberikan sumbangan yang berarti bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Makassar, 04 Oktober 2023

Penulis

  
Cicilia Febrianti



## ABSTRAK

**Cicilia Febrianti (4519060110) Analisis Ganti Kerugian Terhadap Pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik Di Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana Toraja, Zulkifli Makkawaru sebagai Pembimbing I dan Andi Tira sebagai Pembimbing II**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui : 1. Untuk mengetahui penyelesaian ganti kerugian pengadaan tanah pada pembangunan Bandara Buntu Kunik di Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana Toraja 2. Untuk mengetahui apakah faktor- faktor penghambat penyelesaian ganti Kerugian pengadaan tanah pada pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik di Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana Toraja.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Setelah semua data terkumpul dalam penulisan ini, selanjutnya data tersebut akan diolah dan dianalisis dengan teknik pengolahan data secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan : 1 .Penyelesaian ganti kerugian pengadaan tanah pada pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik di Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana Toraja menuai banyak masalah mulai dari pembagian ganti rugi yang tidak merata dan adanya salah bayar dalam pembayaran ganti kerugian. 2. Proses pelepasan hak atas tanah pada Pembangunan Bandara Udara di kecamatan Mengkendek menuai banyak masalah mulai dari ganti kerugian yang tidak secara rinci kepada pemilik tanah yang memiliki penggarapannya dan nominal ganti rugi untuk bangunan serta tanaman yang ada di atasnya tidak memiliki nominal yang di sebutkan secara lisan dan adanya penggelembungan uang ganti rugi oleh aparat yang terkait dengan pembebasan lahan.

***Kata Kunci* : Ganti Kerugian Terhadap Pembangunan Bandara Udara**

## **ABSTRACT**

***Cicilia Febrianti (4519060110) Analysis of Compensation for the Construction of Buntu Kunik Airport in Mengkendek District, Tana Toraja Regency, Zulkifli Makkawaru as Supervisor I and Andi Tira as Supervisor II***

*This research aims to find out: 1. To find out the settlement of compensation for land acquisition in the construction of Buntu Kunik Airport in Mengkendek District, Tana Toraja Regency. 2. To find out what are the factors inhibiting the settlement of compensation for land acquisition in the construction of Buntu Kunik Airport in Mengkendek District, Tana Regency. Toraja.*

*The research method used in this research is After all the data has been collected in this writing, the data will then be processed and analyzed using qualitative data processing techniques.*

*The results of the research show: 1. Completion of land acquisition compensation for the construction of the Buntu Kunik Airport in Mengkendek District, Tana Toraja Regency has resulted in many problems, starting from the unequal distribution of compensation and errors in paying compensation. 2. The process of relinquishing land rights. The construction of the airport in Mengkendek sub-district has resulted in many problems, starting from compensation not being detailed in detail to the land owner who owns the land and the nominal compensation for the building and plants on it not having a nominal stated verbally and the inflated amount of compensation money by officials related to land acquisition.*

***Keywords: Compensation for losses from airport construction***

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMBUTAN</b> .....	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI</b> .....	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Kegunaan Penelitian .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>6</b>
A. Pengertian Pengadaan Tanah .....	6
B. Asas Pengadaan Tanah.....	9
C. Mekanisme Pelaksanaan Pengadaan Tanah.....	13
D. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum .....	18
E. Jenis Pemberian Ganti Kerugian.....	20
F. Penetapan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum .....	25
G. Dampak Pembangunan Terhadap Sosial Budaya .....	31
H. Panitia Pengadaan Tanah .....	33
I. Upaya Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah .....	40
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>43</b>
A. Lokasi Penelitian.....	43
B. Tipe Penelitian .....	43

C. Jenis dan Sumber Data.....	43
D. Teknik Pengumpulan Data.....	44
E. Analisis Data.....	45
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>46</b>
A. Penyelesaian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pada Pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik Di Kecamatan Mengkendek.....	46
B. Faktor-Faktor Penghambat Penyelesaian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pada Pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik Di Kecamatan Mengkendek.....	49
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>57</b>
A. Kesimpulan .....	57
B. Saran .....	57
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>58</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>61</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional untuk kepentingan umum memerlukan tanah yang sangat luas, baik tanah negara maupun tanah hak milik perorangan yang perlu dilakukan pembebasan hak demi kepentingan umum, dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 dan hukum tanah nasional. Pembangunan nasional dalam segala aspek dilakukan dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur.<sup>1</sup>

Berdasarkan penjelasan umum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, pembangunan nasional meliputi segala aspek antara lain pembangunan pasar, pembangunan rumah sakit, pelebaran jalan, pembangunan rumah susun, dan pembangunan fasilitas umum lainnya.<sup>2</sup>

Kewenangan pemerintah menyediakan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah implementasi pemanfaatan tanah yang mempunyai fungsi sosial dengan melibatkan hubungan hukum hak-hak atas tanah masyarakat dengan jalan pelepasan (pembebasan) hak atas tanah dengan pemberian ganti

---

<sup>1</sup> Perwakilan Provinsi Jawa Tengah, 2019 “*Konsep Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Nasional Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia,*” *Tulisan Hukum*. Hlm 1–25.

<sup>2</sup> *Ibid.*.

kerugian.<sup>3</sup> Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, telah mengadopsi semangat hak asasi manusia. Dalam arti pengaturan prosedur dan langkah-langkah pengadaan tanah lebih terbuka dan transparan.<sup>4</sup>

Kepemilikan tanah di Tana Toraja selain memiliki nilai adat yang juga identik dengan benda ekonomi, mengingat Tanah Toraja merupakan daerah wisata turut mempengaruhi tingginya nilai jual tanah. Tanah yang dimiliki secara perorangan selain bisa dijadikan sebagai lahan usaha pertanian juga sewaktu-waktu dapat dijual sehingga dapat menghasilkan uang.<sup>5</sup>

Ketentuan ganti kerugian diatur secara jelas di dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa untuk kepentingan umum, yang termasuk di dalamnya kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur oleh Undang-Undang.<sup>6</sup>

Ganti kerugian yang dapat diberikan berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih ganti kerugian uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali dan bentuk lain yang disetujui para pihak. Dalam ganti kerugian harus ada perlakuan yang adil terhadap pemilik lahan. Perbedaan perlakuan atau perbedaan harga pembebasan lahan akan menimbulkan

---

<sup>3</sup> Andi Besse Tenriawati, Zulkifli Makkawaru, Andi Tira, Baso Madiung. 2021 "*Bendungan Nipa-Nipa di Kabupaten Gowa Program Studi Ilmu Hukum*,". Hlm 3 diakses pada tanggal 26 Juli 2023 pukul 11:36 WITA

<sup>4</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/a/dasar-hukum-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum-lt623dde3f7a04c/?page=all>. diakses pada tanggal 26 Juli 2023 pukul 12:01 WITA

<sup>5</sup> Muh Iqbal Pamungkas 2022 "*Jurnal Mahasiswa Antropologi*" Vol. 1 Edisi 1 Hlm 12 diakses pada tanggal 26 Juli 2023 pukul 12:20 WITA

<sup>6</sup> Pasal 2 Ayat 4 UU No. 5 Tahun 1960

konflik dan kecemburuan sosial antar warga yang pada akhirnya akan menghambat pelaksanaan proyek.<sup>7</sup>

Proses penetapan ganti kerugian dilaksanakan setelah hasil penilaian objek pengadaan tanah selesai oleh penilai atau penilai publik disampaikan kepada kantor pertanahan dengan berita acara penyerahan hasil penilaian. Proses penetapan ganti kerugian diawali dengan pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian.<sup>8</sup>

Salah satu pembangunan untuk kepentingan umum di Tanah Toraja yaitu Bandara Udara Buntu Kunik yang terletak di Kecamatan Mengkendek. Bandara ini membutuhkan lahan dengan panjang 2.000 meter serta lebar 30 meter yang bisa di darati oleh pesawat sejenis ATR 72-500/600. Kemudian apron berdimensi 94,5 x 67 meter dan taxiway seluas 124,5 x 15 meter. Sedangkan luas bangunan terminal sekitar 1.152 meter persegi yang mampu menampung 150 penumpang dan diresmikan oleh Presiden Joko Widodo, 18 Maret 2021. Pembangunan bandara ini sangat dibutuhkan dari aspek sosial budaya, mengingat Tanah Toraja merupakan daerah yang banyak dikunjungi wisatawan baik lokal maupun internasional.

Lahan seluas 141 hektar yang digunakan untuk pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik sebelumnya dihuni oleh masyarakat dengan atas hak milik perorangan dan beberapa tanah tongkonan milik masyarakat hukum adat. Bandara ini dibangun sejak Tahun 2011. Ganti kerugian hak atas tanah yang diberikan

---

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> Tulisan Hukum/Tim UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Maluku Utara *Pembangunan Untuk dan Kepentingan Umum*, 1945 "Tata Cara Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum," Hlm 20

kepada pemilik tanah pada pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik di tanah Toraja, hingga kini masih menjadi polemik. Sebahagian ganti kerugian sudah diterima oleh yang berhak, namun sebahagian pembayaran ganti kerugian masih terkendala. Seperti ganti kerugian atas nama ahli waris Puang Sesa Bonde belum sepenuhnya dibayarkan. Pemerintah Tana Toraja baru melunasi Rp 4 Miliar dari kurang lebih 9 miliar yang harus dibayarkan.<sup>9</sup>

Masyarakat yang belum menerima ganti kerugian atas pelepasan hak untuk pembangunan bandara buntu kunik sempat melakukan demonstrasi menuntut pelunasan pembayaran ganti rugi oleh Pemerintah Daerah tanah Toraja.<sup>10</sup>

Maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang **“ANALISIS GANTI KERUGIAN TERHADAP PEMBANGUNAN BANDARA UDARA BUNTU KUNIK DI KECAMATAN MENGKENDEK KABUPATEN TANA TORAJA”**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah penyelesaian ganti kerugian pengadaan tanah pada pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik di Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana Toraja ?
2. Apakah faktor- faktor penghambat penyelesaian ganti Kerugian pengadaan tanah pada pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik di Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana Toraja

---

<sup>9</sup> Nursam. <https://sulsel.fajar.co.id/2022/01/27/ganti-rugi-lahan-bandara-buntu-kunik-belumdilunasi-ahli-waris-ancam-demontrasi/> diakses pada tanggal 28 Juli 2023 pukul 21:41 WITA

<sup>10</sup> Ibid



### **C. Tujuan Penelitian**

Dalam penelitian ini, penulis mempunyai tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penyelesaian ganti kerugian pengadaan tanah pada pembangunan Bandara Buntu Kunik di Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana Toraja.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor penghambat ganti kerugian pengadaan tanah pada pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik Di Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana Toraja.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun yang menjadi manfaat penelitian yaitu :

#### **1. Manfaat Akademik**

Berguna bagi para pembaca sebagai referensi dalam menangi masalah pembangunan bandara udara yang terjadi di Buntu Kunik Kabupaten Tana Toraja dan menambah wawasan para pembaca dalam menangani masalah-masalah pertanahan dan menambah wawasan mereka dalam penyelesaian permasalahan tanah yang sering terjadi disekitar mereka.

#### **2. Manfaat Praktis**

Dalam penelitian ini disamping untuk memenuhi tugas akhir dalam program strata 1 (S1) Pogram Ilmu Hukum diharapkan juga dapat menambah pengetahuan dan keilmuan penelitian terkait ganti kerugian pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik Tana Toraja.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pengertian Pengadaan Tanah**

Setelah mengalami beberapa kali perubahan peraturan tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, sudah beberapa kali mengalami perubahan terakhir diundangkan melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang berlaku pada tanggal 14 Januari 2012. Kemudian Peraturan Pelaksana dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tersebut ditetapkan dan diberlakukan pada tanggal 7 Agustus 2012 yaitu Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pada Pasal 125 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dinyatakan bahwa pada saat Peraturan Presiden tersebut berlaku, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 serta peraturan pelaksanaannya dicabut dan dinyatakan tidak berlaku kecuali proses pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 yaitu proses pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Perpres Nomor 71 Tahun 2012 diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum Perpres tersebut berlaku.<sup>11</sup> Perihal pengertian pengadaan tanah mengalami perubahan. Pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa pengadaan tanah adalah

---

<sup>11</sup> Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 125.

kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.<sup>12</sup> Selanjutnya pada peraturan pelaksanaannya yaitu pada Pasal 1 angka 2 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 disebutkan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.<sup>13</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut terdapat beberapa pendapat mengenai pengadaan tanah yaitu pengadaan tanah adalah serangkaian kegiatan menyediakan tanah dengan cara ganti rugi, ada juga yang berpendapat bahwa pengertian pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut, kemudian unsur-unsur pengadaan tanah, yaitu:

1. Kegiatan Menyediakan Tanah.
2. Pemberian Ganti Kerugian yang Adil yaitu menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.
3. Pihak yang Berhak yaitu menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.

Pengertian pengadaan tanah atau istilah bermakna keadaan yaitu “*ada*”, karena di dalam upaya “*menyediakan*” sudah terselib arti “*mengadakan*” atau keadaan “*ada*”, sedangkan dalam mengadakan di temukan atau tepatnya mencapai sesuatu yang “*tersedia*”.

---

<sup>12</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 angka 2.

<sup>13</sup> *Ibid*

Pengertian pengadaan tanah menurut John Salindeho memiliki arti menyediakan untuk mencapai keadaan ada, karena di dalam mengupayakan dan menyediakan sudah terselip arti mengadakan dalam keadaan tersebut. Sedangkan dalam mengadakan berarti menemukan suatu yang tersedia, kecuali tidak berbuat demikian, jadi kedua istilah tersebut mempunyai arti yang menuju kepada suatu perbuatan untuk mengadakan agar tersedia tanah bagi kepentingan pemerintah.<sup>14</sup>

Menurut Maria S.W. Sumardjono, pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum, yang pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.<sup>15</sup>

Pengadaan tanah menurut Imam Koeswahyono sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada si empunya (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu.<sup>16</sup>

Berdasarkan rumusan serta definisi-definisi maupun istilah-istilah mengenai pengadaan tanah lahir karena keterbatasan persediaan tanah untuk pembangunan, sehingga untuk memperolehnya perlu dilakukan dengan memberikan ganti-

---

<sup>14</sup> Jhon Salindego, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan. 3, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 31-32

<sup>15</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, Hlm.280.

<sup>16</sup> Imam Koeswahyono, 2008, Artikel, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, Hlm.1. Diakses pada tanggal 26 Juli 2023 pada pukul 20:15 WITA

kerugian kepada yang berhak atas tanah itu. Singkatnya, istilah pengadaan tanah dikenal dalam perolehan tanah yang sudah diakui seseorang atau badan hukum dengan suatu hak.<sup>17</sup>

## **B. Asas Pengadaan Tanah**

Kegiatan pengadaan tanah tersangkut kepentingan menurut Maria Sumardjono, yakni instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Karena tanah sebagai kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan hak ekonomi, sosial dan budaya maka pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya “pemaksaan kehendak” satu pihak terhadap pihak lain. Mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan,<sup>18</sup> maka harus dijamin bahwa kesejahteraan sosial ekonominya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan oleh pihak lain, oleh karena itu pengadaan tanah harus dilakukan sesuai dengan asas-asas berikut:<sup>19</sup>

### **1. Asas Kemanusiaan**

Asas kemanusiaan adalah perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

---

<sup>17</sup> Oloan Sitrus, dkk, 1995, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. C.V Dasamedia Utama, Jakarta, Hlm.7.

<sup>18</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, Hlm .282.

<sup>19</sup> Fabiana Meijon Fadul, 2019 “*Pengadaan Tanah*,” ‘*Perlindungan Hukum Dalam Penetapan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Jalan Tol Berdasarkan Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Ummu*. Hlm 38. Diakses pada Tanggal 31 Juli 2023 pukul 21:47 WITA.

Proses pengadaan tanah sangat erat hubungannya dengan hak atas tanah atau penguasaan atas tanah, dalam hal inilah keberadaan manusia sebagai pemegang hak atas tanah tersebut harus mendapatkan perlakuan yang manusiawi dalam prosesnya.

## 2. Asas Keadilan

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

Asas kemanfaatan adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat bangsa dan negara.

## 4. Asas Kepastian

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

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

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.

#### 7. Asas Keikutsertaan

Asas keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung sejak perencanaan sampai kegiatan pembangunan. Keikutsertaan dalam pengadaan tanah akan terjadi apabila masyarakat

#### 8. Asas Kesejahteraan

Asas kesejahteraan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

#### 9. Asas Keberlanjutan

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

#### 10. Asas Keselarasan

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

Berdasarkan asas-asas di dalam Undang-Undang tersebut dapat di cermati bahwa pengadaan tanah harus berdasarkan asas-asas tersebut agar kemanfaatannya dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat yang terkena dampak dari pengadaan tanah yang dilaksanakan bagi kepentingan umum. Menurut Boedi Harsono, paling tidak ada enam hal yang harus diperhatikan dalam pengadaan tanah yaitu:

1. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya.
2. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa.
3. Cara memperoleh tanah yang dihaki seseorang harus melalui kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan, menurut ketentuan yang berlaku. Tegasnya, dalam keadaan biasa, pihak yang mempunyai tanah tidak boleh dipaksa untuk menyerahkan tanahnya.
4. Dalam keadaan memaksa, jika jalan musyawarah tidak dapat menghasilkan kata sepakat, untuk kepentingan umum, penguasa (dalam hal ini Presiden Republik Indonesia) diberi kewenangan oleh hukum untuk mengambil tanah yang diperlukan secara paksa, tanpa persetujuan yang empunya tanah, melalui pencabutan hak.
5. Baik dalam acara perolehan tanah atas dasar kata sepakat, maupun dalam acara pencabutan hak, kepada pihak yang telah menyerahkan tanahnya wajib diberikan imbalan yang layak, berupa uang, fasilitas dan/atau tanah lain sebagai gantinya, sedemikian rupa hingga keadaan sosial dan keadaan ekonominya tidak menjadi mundur.
6. Rakyat yang diminta menyerahkan tanahnya untuk proyek-proyek pembangunan berhak untuk memperoleh pengayoman dari Pejabat Pamong Praja dan Pamong Desa.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Oloan Sitrus, dkk, 1995, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. C.V Dasamedia Utama, Jakarta, Hlm.8. Diakses pada tanggal 31 Juli 2023 pukul 22:12 WITA



### C. Mekanisme Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan tahapan-tahapan yang diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang diselenggarakan melalui tahapan-tahapan atau prosedur yaitu :

#### 1. Perencanaan;

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan atas rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan.<sup>21</sup>

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah yang disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen perencanaan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada Pemerintah Provinsi.<sup>22</sup>

Perencanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh setiap Instansi yang memerlukan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang didasarkan pada rencana tata ruang wilayah serta mendahulukan atau memprioritaskan pembangunan yang terdapat dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan. Perencanaan pengadaan tanah yang dimaksud harus disusun secara bersama-sama oleh instansi yang memerlukan tanah tanah bersama

---

<sup>21</sup> Pasal 14 ayat (2) UU Nomor 2 Tahun 2012

<sup>22</sup> Pasal 15 UU Nomor 2 Tahun 2012

dengan instansi teknis terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah dalam bentuk dokumen perencanaan.

## 2. Persiapan

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah melaksanakan<sup>23</sup> :

### a. Pemberitahuan rencana pembangunan :

Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung.

### b. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan:

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan.

### c. Konsultasi Publik rencana pembangunan :

Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau di tempat yang disepakati.

---

<sup>23</sup> Pasal 16 Pasal 19 UU Nomor 2 Tahun 2012

Kesepakatan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan tersebut, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur. Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah. Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja, dan apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan konsultasi publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

### 3. Pelaksanaan

Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Provinsi/ Kabupaten/ Kota. Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, yang meliputi<sup>24</sup> :
  - 1) Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
  - 2) Pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah

Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh Kantor BPN RI dan selanjutnya menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

---

<sup>24</sup> Pasal 33 UU Nomor 2 Tahun 2012

b. Penilaian ganti kerugian;

Lembaga Pertanahan menetapkan dan mengumumkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah. penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi<sup>25</sup> :

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

c. Musyawarah penetapan ganti kerugian;

pengertian musyawarah dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 1 angka 10 bahwa: Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.<sup>26</sup> Badan Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang

---

<sup>25</sup> Pasal 33 UU Nomor 2 Tahun 2012

<sup>26</sup> Ratumela Marten Sabono, 2015, *Tinjauan Yuridis Tentang Bentuk Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan UU No. 2*

berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.<sup>27</sup>

- d. Pemberian ganti kerugian pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak dan dapat diberikan dalam bentuk:<sup>28</sup>
- 1) Uang;
  - 2) Tanah pengganti;
  - 3) Permukiman kembali;
  - 4) Kepemilikan saham; atau
  - 5) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
- e. Pelepasan tanah instansi. Pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.<sup>29</sup> Pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Pelepasan objek pengadaan tanah instansi tidak diberikan ganti kerugian, kecuali.<sup>30</sup>

---

*Tahun 2012 Guna Mewujudkan Perlindungan Hukum. Universitas Atmajaya Yogyakarta. Hlm 6. Diakses pada tanggal 21 Agustus 2023 pada pukul 22:15 WITA*

<sup>27</sup> Pasal 37 UU Nomor 2 Tahun 2012

<sup>28</sup> Pasal 36 UU Nomor 2 Tahun 2012

<sup>29</sup> Pasal 45 UU Nomor 2 Tahun 2012

<sup>30</sup> Pasal 46 UU Nomor 2 Tahun 2012

- 1) Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan. Ganti Kerugian diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.
  - 2) Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah. Ganti kerugian diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
  - 3) Objek Pengadaan Tanah kas desa. Ganti Kerugian diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.
4. Penyerahan hasil.
- Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:<sup>31</sup>
- a. Pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak telah dilaksanakan; dan/atau
  - b. Pemberian ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.

#### **D. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum**

Tanah untuk pembangunan kepentingan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum yaitu tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- 1) Pertahanan dan keamanan nasional;

---

<sup>31</sup> Pasal 48 UU Nomor 2 Tahun 2012

- 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, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya; 4) pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- 4) Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- 5) Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- 6) Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- 7) Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- 8) Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah; fasilitas keselamatan umum;
- 9) Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 10) Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- 11) Cagar alam dan cagar budaya;
- 12) Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- 13) Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- 14) Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 15) Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- 16) Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pembebasan tanah dan maupun pencabutan hak atas tanah itu juga tidak hanya untuk keperluan kepentingan bangsa dan negara ataupun dari pemerintah/pemerintah daerah, tetapi juga untuk kepentingan swasta ataupun

kepentingan masyarakat luas, yang dapat meningkatkan kesejahteraan sosial dari rakyatnya, seperti sarana pendidikan, agama, rekreasi, maupun lain-lain.<sup>32</sup>

#### **E. Jenis Pemberian Ganti Kerugian**

Dalam proses musyawarah penetapan ganti kerugian, akan disepakati bentuk ganti kerugian yang akan disepakati oleh pihak yang terlibat dalam musyawarah tersebut, baik pelaksana pengadaan tanah maupun pihak yang berhak.<sup>33</sup>

Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:<sup>34</sup>

- a. Uang
- b. Tanah Pengganti
- c. Pemukiman Kembali
- d. Kepemilikan Saham
- e. Bantuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

Untuk lebih jelasnya, berikut penjelasan dari tiap-tiap jenis bentuk pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum:

1. Uang Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang diatur sebagaimana berikut ini:<sup>35</sup>

---

<sup>32</sup> A. P. Parlindungan, 2008, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, Hlm 47. Diakses pada tanggal 31 Juli 2023 pukul 22:46 WITA

<sup>33</sup> Tulasan Hukum/Tim UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Maluku Utara *Pembangunan Untuk dan Kepentingan Umum, 1945 "Tata Cara Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum."* Hlm 9

<sup>34</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 36.

<sup>35</sup> 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 366), Pasal 76 ayat (1) s.d (4).



- a. Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah.
- b. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- c. Validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk dilaksanakan dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian.
- d. Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak.
- e. Pemberian ganti kerugian dilakukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh Pelaksanan Pengadaan Tanah.

Peraturan Kepala BPN mengatur bahwa pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan melalui jasa perbankan atau pemberian secara tunai yang disepakati antara pihak yang berhak dan instansi yang memerlukan tanah.<sup>36</sup>

Peraturan Kepala BPN pun menegaskan bahwa pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang, didokumentasikan dengan foto/video.<sup>37</sup>

## 2. Tanah Pengganti

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti diatur sebagaimana berikut ini.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Pasal 26 ayat (2).

<sup>37</sup> *Ibid*, Pasal 27 ayat (8).

<sup>38</sup> Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Pasal 77 ayat (1) s.d ayat (7).

- a. Ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.
- b. Pemberian ganti kerugian dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- c. Tanah pengganti diberikan untuk dan atas nama pihak yang berhak.
- d. Penyediaan tanah pengganti dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- e. Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu tersedianya tanah pengganti.
- f. Selama proses penyediaan tanah pengganti, dana penyediaan tanah pengganti, dititipkan pada bank oleh dan atas nama instansi yang memerlukan tanah.
- g. Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti dilakukan paling lama 6 (enam) bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh Pelaksanan Pengadaan Tanah.

Pelaksanaan penyerahan ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti didokumentasikan dengan foto/video.<sup>39</sup>

### 3. Permukiman Kembali

Yang dimaksud dengan permukiman kembali adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses pengadaan tanah. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali diatur sebagaimana berikut ini:

---

<sup>39</sup> Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012, Pasal 29 ayat (10).

- a. Ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksanaan pengadaan tanah.
- b. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- c. Permukiman kembali diberikan untuk dan atas nama pihak yang berhak.
- d. Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali.
- e. Selama proses permukiman kembali, dana penyediaan permukiman kembali dititipkan pada bank oleh dan atas nama instansi yang memerlukan tanah.
- f. Pelaksanaan penyediaan permukiman kembali dilakukan paling lama 1 (satu) tahun sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pelaksanaan penyerahan ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali didokumentasikan dengan foto/video.<sup>40</sup>

#### 4. Kepemilikan Saham

Yang dimaksud dengan “bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham” adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antarpihak. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham diatur sebagaimana berikut ini:

---

<sup>40</sup> *Ibid*, Pasal 31 ayat (10).

- a. Ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham diberikan oleh Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari pemerintah.
- b. Kepemilikan saham dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang berhak dengan Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus dari pemerintah.
- c. Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak.

Selama proses pemberian ganti kerugian dalam bentuk saham, kepemilikan dana penyediaan kepemilikan saham, dititipkan pada bank oleh instansi yang bersangkutan. Selanjutnya pelaksanaan penyerahan ganti kerugian dalam bentuk saham didokumentasikan dengan foto/video.<sup>41</sup>

#### 5. Bentuk Lain yang Disetujui Kedua Belah Pihak.

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak diatur sebagaimana berikut ini:

- a. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak dapat berupa gabungan 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian lainnya baik uang, tanah pengganti, permukiman kembali, maupun kepemilikan saham.
- b. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian tersebut dilakukan mutatis mutandis sesuai pengaturan ganti kerugian dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, maupun kepemilikan saham.

---

<sup>41</sup> *Ibid*, Pasal 32 ayat (3) dan (12).

Pelaksanaan penyerahan ganti kerugian dalam bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak didokumentasikan dengan foto/video.<sup>42</sup>

#### **F. Penetapan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum**

Proses penetapan ganti kerugian dilaksanakan setelah hasil penilaian objek pengadaan tanah selesai oleh penilai atau penilai publik disampaikan kepada lembaga pertanahan dengan berita acara penyerahan hasil penilaian. Proses penetapan ganti kerugian diawali dengan pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian.

Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian.<sup>43</sup> Selanjutnya hasil kesepakatan dalam musyawarah tersebut menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.<sup>44</sup>

Paradigma ganti rugi cenderung bermakna bahwa pemegang hak atas tanah itu sudah mengalami kerugian sebelum pelepasan tanahnya untuk kepentingan umum. Hal ini berbeda dengan kompensasi. Dalam paradigma kompensasi, proyek pengadaan tanah menjamin kehidupan yang lebih baik dari sebelumnya, bukan proses pemiskinan masyarakat. Dengan demikian istilah yang

---

<sup>42</sup> *Ibid*, Pasal 33 ayat (10).

<sup>43</sup> UU Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012, 37 ayat (1)

<sup>44</sup> *Ibid*, Pasal 37 ayat (2).

tepat untuk digunakan adalah kompensasi. Ganti rugi itu identik dengan korban. Di sisi lain, dalam pengadaan tanah tidak perlu ada korban. Jika demikian, berarti pembuat Undang-Undang pada saat membuat Undang-Undang telah mengasumsikan bahwa akan ada yang menjadi korban pada saat pengadaan tanah untuk kepentingan umum, padahal itu tidak seharusnya terjadi.<sup>45</sup>

Keppres Nomor 55 Tahun 1993, Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 mengandung banyak kelemahan dan bersifat represif yang merugikan pemilik hak atas tanah. Ada beberapa ketentuan yang menunjukkan semangat represif tersebut:<sup>46</sup>

1. Perhitungan ganti rugi. Tidak adanya ketentuan bahwa pemberian ganti rugi itu menjamin kehidupan rakyat yang kehilangan hak atas tanahnya jadi lebih baik. Bentuk ganti rugi yang diatur hanya materiil, bahkan standar nilai ganti rugi tanah hanya berdasarkan NJOP, bukan berdasarkan harga pasar.
2. Proses pengadaan tanah. Jika waktu musyawarah yang ditentukan melewati batas maka pemegang hak atas tanah tidak memiliki pilihan lain, kecuali dipaksa menerima ganti rugi yang ditetapkan. Bahkan, hak pemilik tanah atas tanah dapat dicabut.
3. Panitia pengadaan tanah (P2T). P2T yang dibentuk hanya mewakili pemerintah. Panitia pengadaan tanah ini dipastikan tak akan netral dan obyektif dalam bernegosiasi untuk pembebasan lahan. Tak ada jaminan

---

<sup>45</sup> Dekie GG Kasenda, 2015. *Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. **Morality: Jurnal Ilmu Hukum**, Hlm 2 Diakses pada tanggal 31 Juli 2023 pukul 23:10 WITA

<sup>46</sup> Bernard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, Hlm 108- 109.

bahwa oknum dalam panitia pengadaan tanah ini bermain mata dengan investor yang menyediakan modal untuk pembebasan lahan.

4. Pencabutan hak atas tanah. Rakyat makin dilemahkan dengan kehadiran peraturan yang memberi kewenangan kepada pemerintah untuk mencabut hak rakyat atas tanah. Ketentuan ini sangat represif karena memaksa rakyat menyerahkan tanahnya dengan dalih untuk tidak menghambat pembangunan untuk kepentingan umum.

Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai, merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai, disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara. Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian, menjadi dasar musyawarah penyetor kerugian. Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Yang dimaksud dengan tidak lagi dapat difungsikan adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat dipergunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai/memiliki tanah dapat meminta ganti kerugian atas seluruh tanahnya.

Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk: (1) Uang; (2) Tanah pengganti; (3) Permukiman kembali; (4) Kepemilikan saham; atau (5) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Yang dimaksud dengan

permukiman kembali adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses pengadaan tanah. Sementara itu yang dimaksud dengan bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antar pihak. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian.

Pemberian ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti kerugian. Apabila berhalangan, pihak yang berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian. Pihak yang berhak antara lain :

- (1) Pemegang hak atas tanah;
- (2) Pemegang hak pengelolaan;
- (3) Nadzir, untuk tanah wakaf;
- (4) Pemilik tanah bekas milik adat;
- (5) Masyarakat hukum adat;
- (6) Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- (7) Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- (8) Pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pada ketentuannya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan



atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, sedangkan ganti kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan.

Ganti rugi terhadap tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, permukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan ganti kerugian adalah pemakai tanah sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa menyewa, atau pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dasar hukum penguasaan atas tanah yaitu pihak yang mempunyai alat bukti diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas hak atas tanah yang belum dibalik nama pemegang akta jual beli, atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikat, dan pemegang izin menghuni. Bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan hak atas tanah, ganti kerugian diberikan kepada pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah, dan/ atau putusan pengadilan

negeri/ Mahkamah Agung. Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

Bukti tersebut merupakan satusatunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan. Tuntutan pihak lain atas objek pengadaan tanah yang telah diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian. Setiap orang yang melanggar ketentuan tersebut dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah, atau putusan Pengadilan Negeri/ Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat. Penitipan ganti kerugian juga dilakukan terhadap :

1. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
2. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan; masih disengketakan kepemilikannya; diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau menjadi jaminan di bank.

Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan atas pemberian ganti kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri, 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. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian atau instansi yang memperoleh tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diberikan insentif perpajakan.

### **G. Dampak Pembangunan Terhadap Sosial Budaya**

Konsekuensi atau dampak suatu pembangunan secara khusus dalam hal ini konsekuensi atau dampak sosial budaya dapat bersifat positif ataupun bersifat negatif. Konsekuensi yang bersifat positif tersebut biasanya sudah menjadi tujuan ataupun termasuk dalam perencanaan pembangunan sedangkan dampak atau konsekuensi yang sifatnya negatif biasanya sesuatu yang muncul setelah perencanaan dan pelaksanaan dari suatu pembangunan.

Selain itu konsekuensi atau pengaruh yang nyata dalam suatu pembangunan adalah munculnya suatu wujud fisik sebagai akibat dari suatu pembangunan dan memberi dampak perubahan sosial budaya. Menurut Bintaro tjokroamidjojo (2020)<sup>47</sup>, Pembangunan merupakan suatu proses perubahan sosial yang telah direncanakan dan dirancang, dan memiliki tujuan sebagai dimensi untuk mengusahakan kemajuan dalam kesejahteraan ekonomi, modernisasi, dan peningkatan kualitas manusia untuk memperbaiki kualitas hidupnya. Berdasarkan

---

<sup>47</sup> Bintaro Tjokroamidjojo dan Mustapadidjaja, 1998 *Teori dan strategi pembangunan Nasional*, Jakarta: Haji MasAgung, cetakan. ke-6

hal tersebut pembangunan menjadi suatu proses perubahan sosial yang secara keseluruhan mengarah pada sesuatu yang sifatnya positif dalam hal ini menuju kesejahteraan. Namun tidak dapat dipungkiri bahwa dalam pembangunan tentunya terdapat berbagai konsekuensi atau dampak yang ditimbulkan yang sifatnya negatif khususnya dalam kaitannya dengan kehidupan sosial budaya masyarakat.

Berkenaan dengan pembangunan bandara buntu kunik yang pada dasarnya memiliki tujuan untuk mensejahterakan masyarakat dari berbagai sektor, disamping itu juga memunculkan konsekuensi yang bersifat negatif terhadap kehidupan sosial budaya masyarakat.

Selain itu dalam mempermudah memahami perubahan sosial budaya atau dampak sosial budaya dapat dikategorikan ke dalam beberapa indikator yakni perubahan sistem sosial, nilai-nilai individu dan kolektif, perubahan perilaku, hubungan sosial, gaya hidup masyarakat dan struktur masyarakat. Menurut selo soemardjan perubahan sosial adalah segala perubahan yang terjadi pada lembaga kemasyarakatan dalam suatu masyarakat yang pada akhirnya mempengaruhi sistem sosial mereka termasuk di dalamnya perubahan nilai, sikap dan pola perilaku diantara kelompok-kelompok dalam suatu masyarakat.

Konsekuensi pembangunan terhadap sosial budaya menjadi sesuatu yang dapat memiliki makna sangat luas, hal tersebut sesuai dengan kebudayaan yakni seluruh cipta karya manusia. Koenjaraningrat (2014) kebudayaan adalah seluruh sistem gagasan dan rasa, tindakan serta karya yang dihasilkan manusia dalam kehidupan

bermasyarakat yang dijadikan miliknya dengan belajar.<sup>48</sup> Namun koenjaraningrat membagi kebudayaan itu dalam 3 wujud yakni yang pertama adalah ide atau gagasan-gagasan, yang kedua tindakan atau pola perilaku ataupun sebagai aspek sosial, dan yang ketiga adalah artefak atau benda-benda. Sehingga atas dasar inilah dalam mengkaji terkait dampak sosial budaya dari suatu pembangunan dapat langsung dikaitkan dengan tiga wujud kebudayaan tersebut.

## **H. Panitia Pengadaan Tanah**

### **1. Pengertian pengadaan tanah**

Panitia Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut P2T adalah panitia yang dibentuk oleh Gubernur/Walikota/Bupati sesuai dengan kewenangannya untuk melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Mencermati, beberapa tugas dan kewenangan dari panitia pengadaan tanah seperti lembaga ini, perannya lebih dominan dibandingkan dengan lembaga/tim penilai harga tanah. Seakan-akan lembaga/tim penilai harga tanah hanya sebagai pembantu bagi terlaksananya kesepakatan antara pemilik tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU Nomor 2 Tahun 2012 bahwa penilai pertanahan, yang selanjutnya disebut penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari lembaga pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah. Agar tanahnya sedapat mungkin dijadikan untuk pemanfaatan kepentingan umum.

---

<sup>48</sup> Koentjaraningrat. (2015). *Pengantar Ilmu Antropologi*. Jakarta: PT Rineka Cipta

## 2. Susunan Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah

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

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

Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI No.5 Tahun 2012, yaitu apabila pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan

Pertanahan Nasional maka susunan keanggotaan pelaksana pengadaan tanah, paling kurang :

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai Ketua;
2. Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atau Pejabat setingkat ditunjuk sebagai Anggota;
3. Kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota;
4. Pejabat Satuan Kerja Perangkat Daerah provinsi paling rendah setingkat Eselon III yang membidangi urusan pertanahan atau pejabat setingkat Eselon III yang ditunjuk sebagai Anggota;
5. Pejabat Satuan Kerja Perangkat Daerah Kabupaten/kota paling rendah setingkat Eselon III yang membidangi urusan pertanahan atau pejabat setingkat Eselon III yang ditunjuk sebagai Anggota;
6. Camat atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota;
7. Lurah/Kepala Desa atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota;
8. Kepala Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah atau pejabat setingkat Eselon IV yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota;

Apabila pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan maka susunan keanggotaan pelaksana pengadaan tanah, paling kurang:

1. Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua;

2. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atau Pejabat setingkat Eselon IV yang ditunjuk sebagai Anggota;
3. Pejabat Satuan Kerja Perangkat Daerah Kabupaten/kota paling rendah setingkat Eselon IV yang ditunjuk sebagai Anggota;
4. Camat atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota;
5. Lurah/Kepala Desa atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota;
6. Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah atau Pejabat yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota;

Pelaksana Pengadaan Tanah dibantu oleh sekretariat pelaksana pengadaan tanah, keanggotaannya terdiri dari pejabat atau staf yang ditunjuk oleh ketua pelaksana pengadaan tanah, paling banyak 4 (empat) orang, sekretariat pelaksana pengadaan tanah bertugas untuk menyiapkan administrasi pengadaan tanah yang meliputi keuangan, pendokumentasian, surat menyurat lainnya. Ketua pelaksana pengadaan tanah menetapkan keputusan tentang susunan keanggotaan pelaksana pengadaan tanah untuk setiap kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah dan sekretariat.<sup>49</sup>

### **3. Tugas dan Wewenang Panitia Pengadaan Tanah**

Pemerintah dalam melaksanakan pembangunan nasional memerlukan tanah sebagai sarana pembangunan yang diingendakannya. Sering kali tanah atau lahan yang diperlukan tersebut merupakan tanah

---

<sup>49</sup> Pasal 4 Peraturan Kepala BPN RI No.5 Tahun 2012



yang dimiliki atau dikuasai oleh masyarakat, bahkan tidak jarang merupakan lokasi pemukiman penduduk atau lahan mata pencaharian penduduk. Persoalan akan muncul jika lokasi pembangunan yang akan dilakukan tidak dapat dipindahkan ke lokasi lainnya.

Dalam banyak kasus pemegang hak atas tanah atau masyarakat yang menguasai tanah pada lokasi yang dibutuhkan untuk kepentingan pembangunan harus melepaskan tanahnya kepada pemerintah selaku pihak yang membutuhkan tanah untuk terlaksananya pembangunan bagi kepentingan umum.<sup>50</sup>

Oleh karenanya pengambilalihan tanah untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum harus dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 UU No. 2 Tahun 2012. Disamping itu pemerintah juga wajib memberikan ganti rugi yang layak dan adil (Pasal 9 ayat (2) UU No. 2 Tahun 2012).<sup>51</sup>

Keberadaan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah, yang diatur dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006, sebagai lembaga yang bersifat independen dan profesional, tidak lain untuk melindungi Pemegang Hak Atas Tanah dari kebijakan pemerintah yang sewaktu-waktu akan bertindak sewenang-wenang. Namun, dalam prakteknya dominasi Panitia Pengadaan Tanah yang di dalamnya terdiri dari berbagai unsur pemerintah cenderung

---

<sup>50</sup> Sulasi Rongiyati. *Eksistensi Lembaga Penilai Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Hlm 8 Diakses pada tanggal 08 Agustus 2023 pukul 20:50 WITA

<sup>51</sup> Pasal 9 ayat 2 UU No. 2 Tahun 2012

mengikuti kehendak pemerintah. Terdapat beberapa indikasi yang melemahkan fungsi Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah, diantaranya peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006, bahwa tugas untuk melakukan jumlah ganti kerugian juga menjadi salah satu tugas Panitia Pengadaan Tanah, sehingga Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah hanya berfungsi sebagai lembaga yang memberi koordinasi saja atau surat penilaiannya hanya menjadi pedoman bagi Panitia Pengadaan Tanah.

Proses penentuan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah cenderung mengedepankan peran Penilai Pertanahan sebelum pelaksanaan penetapan besarnya ganti kerugian melalui proses musyawarah antara pemegang hak atas tanah dengan Lembaga Pertanahan selaku lembaga yang berwenang melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Dalam pengadaan tanah Penilai Pertanahan didefinisikan sebagai orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan (dalam hal ini BPN) untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah. Dari definisi tersebut jelas sekali jika Undang-Undang mengharuskan Penilai Pertanahan bersifat independen dan profesional dalam melaksanakan tugas menilai harga tanah yang akan digunakan sebagai sarana pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini dimaksudkan agar penilaian harga tanah

benar-benar dapat dipertanggungjawabkan sehingga hak-hak masyarakat yang tanahnya akan diambil alih dapat terlindungi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kenyataannya, pengadaan tanah tidak menentukan metode penilaian tanah yang harus digunakan oleh Penilai Pertanahan. Artinya ganti kerugian atas tanah sebagai akar masalah pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum menjadi domain Penilai Pertanahan untuk menentukannya. Sedangkan konstitusi secara tegas memberikan penghormatan pada hak milik pribadi sebagai bagian dari Hak Asasi Manusia (HAM), Jika melihat kedudukan hak tanah sebagai bagian HAM, maka pelepasan hak atas tanah harus dilakukan secara sukarela oleh pemegang hak dan pembatasan akan hal tersebut hanya dapat dilakukan melalui Undang-Undang. Konsekuensinya, penilaian tanah untuk menentukan besarnya ganti kerugian sebagai dasar pengambilalihan hak atas tanah juga harus diatur dalam Undang-Undang.

Kedudukan Penilai Pertanahan yang independen sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 11 UU No.2 Tahun 2012 perlu dicermati, khususnya terkait keberadaan Pasal 31 UU No.2 Tahun 2012 yang menentukan:<sup>52</sup>

1. Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>52</sup> Pasal 1 angka 11 UU No. 2 Tahun 2012

2. Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian objek pengadaan tanah.

### **I. Upaya Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah**

Pengertian sengketa menurut A. Mukti Arto memberikan pengertian sengketa, yaitu timbul karena adanya permasalahan dalam masyarakat dan ada dua hal yang menimbulkan masalah yaitu adanya perbedaan antara *das sollen* dan *das sein* dan adanya perbedaan antara apa yang diinginkan dengan apa yang terjadi, keduanya merupakan masalah dan bila masalah itu disebabkan oleh pihak lain, maka masalah tersebut menimbulkan sengketa.<sup>53</sup> Sengketa ini bila berada dalam ruang lingkup tatanan hukum, maka ia akan menjadi sengketa hukum dan sengketa hukum ini ada yang dibawa ke pengadilan dan ada yang tidak dibawa ke pengadilan.

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

---

<sup>53</sup> A. Mukti Arto, 2001, *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, Hlm. 28-32. Diakses pada tanggal 21 Agustus 2023 pada pukul 22:18 WITA

atau Pemerintah Daerah; antara Pemerintah dengan Pemerintah Daerah; antara Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Daerah; antara perusahaan dengan Pemerintah atau Pemerintah Daerah; antara masyarakat hukum adat dengan perusahaan; antara masyarakat hukum adat dengan Pemerintah atau Pemerintah Daerah.<sup>54</sup>

Penyelesaian sengketa pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada Pasal 23 yaitu :

1. Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) dan Pasal 22 ayat (1) masih terdapat keberatan, pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.
2. Pengadilan Tata Usaha Negara memutuskan diterima atau ditolaknya gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya gugatan.
3. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
4. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima

---

<sup>54</sup> Urip Santoso, 2016, *Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Diakses pada tanggal 21 Agustus 2023 pada pukul 22:27 WITA.

5. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.<sup>55</sup>



---

<sup>55</sup> Muhammad Fadhil Aditya, Men Wih Widiatno, 2020, *Penyelesaian Senfketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus – Bundaran Hotel Indonesia Pada Jalan Rs. Fatmawati*. Diakses pada tanggal 21 Agustus 2023 pada pukul 22:19 WITA

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Bandara Udara Buntu Kunik Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana Toraja. Dilokasi ini telah dilaksanakan pengadaan tanah atau pembebasan hak atas tanah untuk pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana Toraja Provinsi Sulawesi Selatan.

#### **B. Tipe Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis empirik. Rumusan masalah pertama menggunakan pendekatan yuridis yakni dilakukan analisis hukum terkait keputusan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sedangkan untuk rumusan masalah yang kedua menggunakan pendekatan empirik yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan hasil wawancara terkait upaya pemerintah dalam menyelesaikan terhadap ganti rugi pembangunan Bandara Buntu Kunik kecamatan Mengkendek.

#### **C. Jenis dan Sumber Data**

##### **1. Jenis Data**

- a. Data Primer yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan dengan pihak-pihak yang terkait serta menggunakan teknik wawancara.
- b. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh melalui pengkajian literature-literatur yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Adapun

sumber-sumbernya yaitu Undang-Undang, buku-buku, majalah, serta dokumen atau arsip yang berkaitan dengan konflik pembangunan bandara buntu burake kecamatan mengkendek kabupaten tanah toraja.

## 2. Sumber Data

- a. Sumber penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu sumber data lapangan sehingga data yang didapat benar-benar sesuai dengan realitas mengenai fenomena-fenomena yang ada di di sekitar lokasi pembangunan bandara buntu kunik yakni kondisi atau keadaan lingkungan serta aktivitas masyarakat dengan metode wawancara mendalam (*indepth interview*).
- b. Sumber penelitian kepustakaan (*Library research*), yaitu sumber data yang diperoleh dari hasil penelaahan beberapa literatur dan sumber bacaan lainnya yang ada hubungannya dengan penulisan ini.

### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data berdasarkan, yaitu:

1. Wawancara (*Interview*) yang akan dilakukan oleh peneliti adalah wawancara langsung dengan beberapa kepada tokoh-tokoh Masyarakat, dengan mengobservasi kondisi atau keadaan lingkungan serta aktivitas masyarakat serta menganalisis hasil wawancara tersebut kemudian dituangkan kedalam hasil penelitian.
2. Kuisisioner (*Questionnaire*) yang akan dilakukan oleh penulis untuk instrumen penelitian yang terdiri dari rangkaian pertanyaan yang



bertujuan untuk mengumpulkan informasi dari responden terkait dari persoalan yang akan dikaji kemudian memuat kajian tentang penelitian.

#### **E. Analisis Data**

Setelah semua data terkumpul dalam penulisan ini, selanjutnya data tersebut akan diolah dan dianalisis dengan teknik pengolahan data secara kualitatif. Analisis data Kualitatif merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain. Penyajiannya dilakukan dengan cara analisis deskriptif yaitu dengan cara mengumpulkan data-data sesuai dengan yang sebenarnya kemudian data-data tersebut disusun, diolah dan dianalisis untuk dapat memberikan gambaran mengenai masalah yang ada.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Penyelesaian Ganti Kerugian Bandara Udara Buntu Kunik Di Kecamatan Mengkendek**

Kabupaten Tana Toraja di dalam tatanan regional dan nasional adalah sebagai wilayah tujuan wisata nasional dan internasional, sehingga pembangunan dan pengembangan sistem transportasi sangat dibutuhkan untuk mendukung dan menunjang kegiatan tersebut. Pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik Di Kecamatan Mengkendek menjadi sangat penting dalam rangka memberikan layanan jasa angkutan yang lebih cepat, efektif, efisien dan layanan yang lebih baik dari wilayah tersebut, baik kepada para investor, pelaku pariwisata, maupun peningkatan pelayanan dalam Masyarakat.

Bandara Udara Toraja Buntu Kunik Di Kecamatan Mengkendek dibangun sejak tahun 2011 namun pembangunan sempat terhambat selama beberapa tahun dan kemudian pembangunan kembali dilakukan tahun 2018 oleh pemerintah pusat.

Pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik memicu terjadinya permasalahan ganti kerugian pada masyarakat di kecamatan Mengkendek, karena tingginya nilai tanah secara ekonomi disekitar lokasi pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik menjadi pemicu terjadinya masalah tersebut. Objek tanah tersebut adalah Tanah Tongkonan yang terletak di sekitar pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik dan bahkan ada yang masuk dalam area pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik.

Awalnya terjadi ketika terdapat pihak dari Tongkonan tersebut yang ingin menggunakan objek untuk kepentingan sendiri serta adanya tindakan saling mengklaim terhadap objek tanah Tongkonan yang dianggap sebagai tanah milik pribadi, dan juga pembagian dana ganti rugi yang tidak merata. Tindakan tersebut tidaklah mencerminkan bagaimana tanah Tongkonan yang sesungguhnya yang pada dasarnya dimiliki serta dimanfaatkan bersama. Adanya tindakan tersebutlah menjadi salah satu penyebab munculnya masalah dalam pembangunan bandara. Sehingga terjadi di antara pihak-pihak yang akan menggunakan Tanah Tongkonan untuk kepentingan sendiri juga dengan pemilik Tongkonan lainnya yang tidak menerima akan tindakan tersebut.

Pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik di Kecamatan Mengkendek yang menjadi faktor utama tingginya nilai tanah disekitar lokasi pembangunan bandara yang menjadi ujian untuk rasa persaudaraan. Karna selama ini pada dasarnya yang diketahui bahwa orang-orang yang berasal memiliki rasa atau ikatan persaudaraan yang sangat tinggi, kerjasama, dan ikatan kekeluargaan.

Berdasarkan permasalahan yang menjadi faktor penghambat munculnya masalah tanah adalah masyarakat yang tidak memiliki sertifikat tanah dikarenakan pemilik tanah yang bukan saja satu individu melainkan satu rumpun keluarga, selain itu juga tidak memiliki batas-batas yang secara jelas mengenai pemilik yang sah sehingga mendorong pihak-pihak untuk mengklaim tanah sendiri. Batas-batas tanah tidaklah lain diakibatkan oleh minimnya pengetahuan warga/pemilik tanah terhadap pentingnya pengurusan

kepemilikan tanah sendiri. Serta rasa percaya warga saat menitipkan surat tanahnya kepada orang lain tanpa surat-surat perjanjian.

Seperti yang di ungkapkan oleh satu informan atas nama Edi mengatakan :

*“Sebagian tanah yang tidak memiliki surat pajak itulah yang menjadi permasalahan ganti kerugian, karena pemerintah mengukur bidang tanah secara keseluruhan. Salah satu contoh permasalahan pembayaran ganti kerugian adalah tanah tongkonan berupa sawah (bersertifikat) sudah memperoleh ganti kerugian, namun yang menerima ganti kerugian tersebut bukan atas nama pemegang sertifikat, tetapi orang lain yang mengaku sebagai pemegang hak atas tanah tongkonan (sawah) tersebut.”<sup>56</sup>*

Proses ganti kerugian yang menimbulkan masalah antar anggota tongkonan seperti yang diungkapkan informan di atas diakibatkan oleh adanya masyarakat yang tidak memiliki sertifikat yang jelas, lalu dipicu oleh perubahan pandangan terhadap nilai jual tanah yang melambung tinggi sehingga Mega Wati mantong mengatakan bahwa :

*“Awalnya kami menolak adanya pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik, tapi kami juga tidak bisa berbuat apa-apa. Apalagi setelah pemerintah melakukan sosialisai dan negosiasi, terutama untuk pembebasan hak atas tanah yang menjadi lokasi pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik yang pemerintah taksir, sebesar 38 Milyar. Harga tanah yang di sepakati untuk jenis tanah kering non sertifikat senilai Rp. 21.390 per meter persegi, tanah kering bersertifikat Rp 25.000 per meter persegi, tanah basah non sertifikat Rp. 35.000 permeter persegi dan untuk jenis tanah basah bersertifikat*

---

<sup>56</sup> Wawancara pada tanggal 30 Agustus 2023 Pukul 12.00, Edi Selaku Pemilik Lahan.

*belum disepakati. Namun pada saat pembayarannya dilakukan ada pihak keluarga yang menggugat pembayaran ganti kerugian karena salah bayar. Luas tanah tersebut sekitar 60 Hektar, jumlah keseluruhan ganti kerugian tersebut 9,7 Milyar, tetapi panitia 9 hanya memberikan 2,5 Milyar kepada salah satu keluarga tersebut yaitu, budhiman Andilolo.<sup>57</sup>*

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, peneliti menganalisis bahwa kekisruhan pembayaran ganti kerugian yang terjadi di Buntu Kunik disebabkan oleh pemerintah yang menaksir jumlah ganti rugi secara keseluruhan luas tanah yang menjadi lahan pembangun Bandara Udara Buntu kunik Di Kecamatan Mengkendek. Pembayaran jumlah ganti kerugian tidak didasarkan pada inventarisasi data luas tanah dan bangun serta tanaman yang dimiliki satu keluarga atau satu kepemilikan Tongkonan, sehingga berdasarkan ganti rugi atas data yang tidak valid, banyak masyarakat yang memperoleh pembayaran ganti kerugian namun bukan dia yang berhak atas tanah tersebut. Dan adanya salah bayar pada saat pembayaran ganti rugi sehingga menjadi pembagian yang tidak merata.

## **B. Faktor –faktor Penghambat Penyelesaian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pada Pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik Di Kecamatan Mengkendek**

Pembangunan Bandara Udara di Kecamatan Mengkendek mulai diwacanakan oleh pemerintah kabupaten Tanah Toraja sekitar tahun 1990

---

<sup>57</sup> Wawancara pada tanggal 30 Agustus 2023 Pukul 12.46, Mega Wati mantong Selaku Masyarakat Buntu Kunik.

dimana pada saat itu Bupati Tana Toraja Tandi Roma Andi Lolo (Bupati 1990-1995) mulai merencanakan relokasi bandar udara ke Kecamatan Mengkendek, ditahun 2010 mulai terwujud ketika DPRD Tana Toraja mengalokasikan anggaran Rp.38 milyar untuk pembebasan lahan bandara baru. Lokasinya, di Buntu Kunik yang meliputi Lembang (Desa) Tampo, Simbuang, Rante Dada dan Buntu Marinding di kecamatan Mengkendek.

Adapun yang dikatakan oleh Matius Kudi' Lawata bahwa:

*“Bandara itu dimulai proses dari tahun 2010 lalu 2013 sempat mandek sampai tahun 2016. Mulai tahun 2016 itu pembangunan sudah dimulai kembali, namun untuk pemberian ganti rugi masih tidak merata akhirnya pihak dari yang punya sertifikat tanah itu menggugat. Semua lahan sudah dibayarkan, tetapi saya tidak mengetahui berapa harga per meter karena pada saat itu pemerintah langsung menyebutkan total ganti rugi yang milyaran rupiah. Semua pembayaran ganti kerugian, langsung dibayarkan melalui rekening yang didaftarkan pada saat pendataan. Lokasi pertama dan kedua itu dibayarkan pada tahun 2011 dan yang lokasi terakhir itu tahun 2017. Kalau mengenai pembentukan panitia 9 itu memang ada, yang diketuai oleh Sekretaris Kabupaten Tana Toaraja Enos Karoma, ada Mantan Kepala Bappeda Yunus Sirante, Mantan Kepala Dinas Kehutanan dan Perkebunan Tana Toraja, Haris Paridy, Mantan Kepala Dinas Perhubungan, Komunikasi, Informatika, Pos dan Telekomunikasi Tana Toraja, Agus Sosang, Mantan Kepala Dinas Pertanian Tanaman Pangan Tana Toraja, Yunus Palayukan, Mantan Kepala Dinas Tata Ruang dan Permukiman Tana Toraja, Gerson Papalangi dan Mantan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Tana Toraja, Zeth John Tolla. Mereka semua adalah bagian dari Panitia Pengadaan Tanah untuk pembangunan Bandara Toraja Setelah itu dibentuk Satuan Tugas (Satgas) pembebasan lahan berjumlah 146*

*orang. Tugasnya membantu Panitia 9 dalam proses pembebasan tanah. Itu sebabnya Satgas terdiri dari tokoh adat, pejabat Pemkab, Lurah/Kepala Lembang(des), aktivis LSM, wartawan dan pensiunan tentara.”*

*Namun proses pembayaran ganti kerugian tersebut tersendat karena adanya masalah korupsi yang melibatkan tim 9 itu sendiri, yaitu mantan Sekretaris Daerah Toraja sekaligus Ketua Panitia 9 berinisial EK dan mantan Camat Mengkendek juga anggota Panitia 9 berinisial RR. Mereka bekerja sama di Kantor Bupati Tanah Toraja. Dalam persidangan, mereka korupsi sebesar Rp.7,3 Milyar lebih<sup>58</sup>*

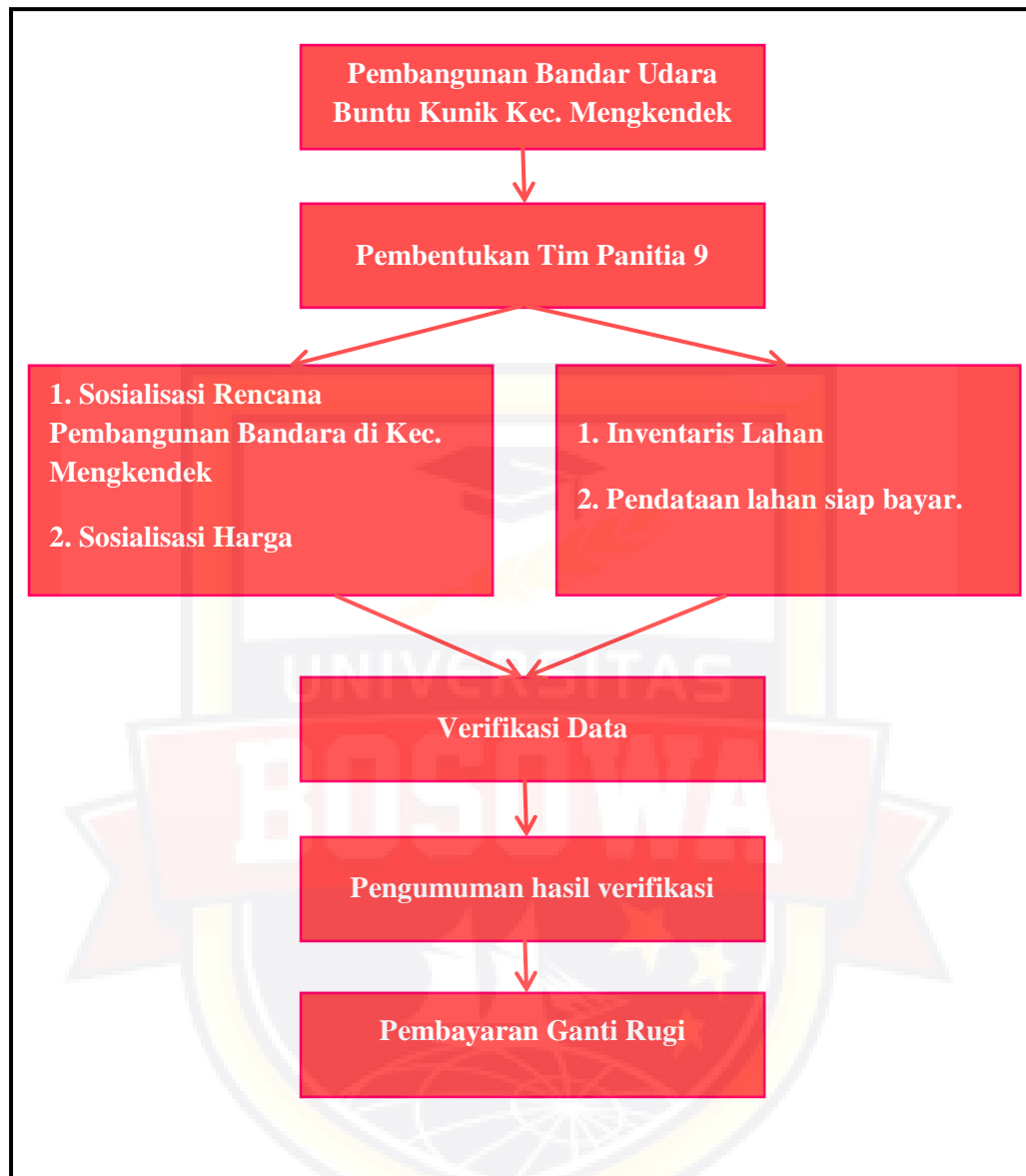
Dari wawancara di atas, bahwa pemerintah daerah sudah membayar semua ganti rugi yang harus di bayarkan kepada pemilik lahan. Adapun cara pembayarannya dengan mentrasfer langsung ke rekening yang sudah di daftarkan. Tetapi adapun pembayaran ganti kerugian yang diberikan oleh pemerintah, tidak sepenuhnya merata sehingga mengakibatkan pemilik lahan yang berhak menggugat.

Dalam Pasal 7 Perpres No.65/2006 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Diatur oleh 8 tugas panitia 9 (pengadaan tanah) yang kemudian di terjemahkan oleh Panitia 9 bandara Buntu Kunik ke dalam 7 tahap kegiatan teknis.

Proses pembayaran ganti kerugian dilakukan oleh panitia 9. Namun akibat penghambat ganti kerugian tersebut karena adanya penggelembungan uang yang di lakukan oleh paniti 9 itu sendiri. Akhirnya pemilik tanah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negri.

---

<sup>58</sup> Wawancara pada tanggal 30 Agustus 2023 Pukul 14.31, Matius Kudi' Lawata Selaku Kepala Lembang Simbuang.



Gambar 4.1 Skema tahapan proses pembebasan lahan pembangunan



Pembebasan lahan untuk pembangunan Bandar Udara telah menjadi titik balik munculnya beberapa permasalahan, salah satunya ialah mengenai tanah, baik itu harganya maupun kedudukan tanah tersebut di hati masyarakat. Hal ini dibuktikan dengan adanya isu-isu ketakutan serta masalah protes harga tanah yang terjadi di tengah masyarakat. Penduduk yang semula mendiami lokasi desa yang tenang dan jauh dari keramaian terpaksa akan menghadapi kondisi yang berbeda nantinya setelah bandar udara tersebut selesai dibangun. Pembangunan Bandar Udara akan berdampak sosial baik secara langsung atau tak langsung bagi masyarakat Mengkendek.

Pada umumnya penyelesaian masalah tanah pada masyarakat menghendaki adanya penyelesaian yang rukun dan damai, tidak saja hanya para pihak yang berselisih tetapi termasuk semua anggota keluarga. Jadi penyelesaian tersebut dapat ditempuh dengan cara bermusyawarah, baik musyawarah terbatas dalam lingkungan keluarga sendiri atau musyawarah kerabat atau bila dipandang perlu dimusyawarahkan dalam musyawarah perdamaian adat yang disaksikan oleh tua-tua adat. Tahap penyelesaian lahan yaitu para ketua adat serta To Ma' Parengé', kesepakatan penyelesaian di luar pengadilan, dan ganti rugi/ kompensasi bagi pemili Tanah Tongkonan. Namun proses penyelesaian tersebut mendapatkan jalan buntu, terkait dari pernyataan Patriot Sitorus (koordinator kelompok substansi penilaian pengadaan pencadangan tanah kantor BPN) mengatakan bahwa:

*“Masyarakat yang mengklaim atas kepemilikan tanah tersebut merasa berhak atas tanah tersebut dan tidak mau mengalah sehingga proses melalui kasipa'kadan lan tongkonan dengan melibatkan tokoh-tokoh*

*masyarakat setempat serta aparat lembang tidak mendapatkan jalan keluar pada akhirnya mereka melanjutkan ke pengadilan negeri bahkan sampai MA.<sup>59</sup>*

Bentuk penyelesaian masalah tanah Tongkonan dari adanya pembangunan bandara Buntu Kunik yaitu melalui mediasi dengan cara mempertemukan masing-masing pihak untuk membicarakan perdamaian mengenai yang sedang terjadi secara kekeluargaan.

Bentuk penyelesaian lainnya yang dilakukan panitia 9 adalah dilakukannya penelusuran asal-usul masing-masing pihak. Yang mana pihak tersebut yaitu pihak yang menganggap tanah tongkonan sebagai tanah milik pribadi. Asal usul tersebut yakni terkait dengan keturunan mana pihak tersebut berasal dan juga mengingat salah satu status kepemilikan tanah yang paling banyak di Toraja adalah status tanah warisan, sehingga langkah penyelesaian melalui pengecekan asal-usul pihak yang menjadi salah satu cara yang tepat karna dari hal tersebut dapat memberikan informasi terkait asal usul pihak, dalam hal ini dari Tongkonan atau keluarga mana serta keturunannya dari mana. Seperti yang di ungkapkan oleh Patriot Sitorus bahwa:

*“Upaya penyelesaian yang dilakukan panitia 9 dalam pembangunan bandara kemarin itu dilakukan penelusuran asal usul pihak yang mengkaim terhadap objek tanah. Pemerintah daerah karna mereka sebagai pelaksana, mereka yang menilai hubungan antara subjek dan objeknya, sehingga mereka yang menentukan ganti kerugian siapa yang berhak. Soal pembayaran ganti ruginya harus berdasarkan pada Surat Keputusan Bupati Tana Toraja Nomor: 817/VI T /2011. Kalau*

---

<sup>59</sup> Wawancara pada tanggal 1 September 2023 Pukul 11.18, Patriot Sitorus Selaku Koordinator Kelompok Substansi Penilaian Pengadaan Pencadangan Tanah Kantor BPN.

*dalam aspek pertanahannya sendiri secara keseluruhan ini, memang belum ada besertifikat semua, ada pihak yang berhak yang belum menerima ganti kerugian, seperti kalau nda salah itu sebelah Timur mengarah ke Selatannya itu, di bagian sudah ada runway, itu belum ada ganti ruginya, jadi untuk saat ini permohonan hak atas tanah penerbitan sertifikat belum, karna walaupun memang sudah berdiri fisiknya bangunan disana, tapiikan sebenarnya hak yang diterima oleh orang yang berhak pada saat pengadaan tanah, belum menerima ganti rugi sampe sekarang, karna harus ada pelepasan hak, apakah surat pernyataan atau akta pelepasan yang di buat dihadapan, notaris atau camat. Saat ini panitia hanya bagian-bagian yang sudah di lepaskan haknya, dan yang kemarin baru saya kerjakan itu baru sekitar di atas 20 hektar, itu baru yang bersertifikat, selebihnya itu belum, karna ada juga sertifikat yang di tahan di polda, artinya kurang tauk posisinya seperti apa, karna kalau sudah clear seharusnya setifikat itu di berikankan lagi, supaya kalau memang itu yang di ganti rugikan, itu yang di buatakan akta pelepasannya, supaya dilakukan pencoretan hak atas tanahnya. . (wawancara tanggal 1 September 2023)<sup>60</sup>*

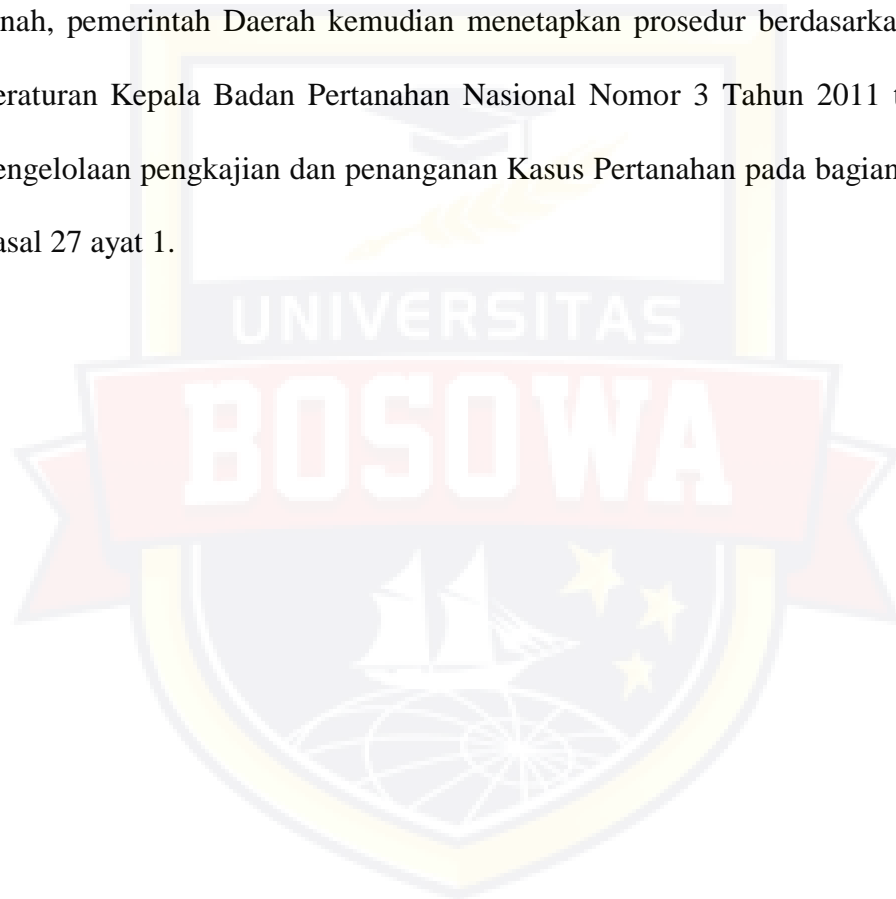
Dari wawancara di atas menyimpulkan bahwa penghambat penyelesaian ganti kerugian tersebut terkait denga sertifikat hak milik Panitia 9 memberikan ganti rugi kepada pihak yang memiliki sertifikat yang sudah memberikan pelepasan hak atas tanah.

Strategi Pemerintah Daerah dalam menyelesaikan ganti kerugian pada saat Pembangunan Bandara Udara Toraja belum efektif dalam penerapannya. Setelah penetapan program yaitu panitia 9 untuk pembebasan lahan dan juga satgas pembebasan lahan beranggotakan 146 orang masih menemui banyak

---

<sup>60</sup> Ibid

kendala. Dan juga kurang kuatnya data untuk mengetahui pemilik lahan yang sebenarnya. Dalam penetapan anggaran khususnya untuk ganti rugi juga belum efektif karena dalam SK Bupati Tana Toraja Nomor:817 /VI T /20211 tentang penetapan nilai ganti kerugian tidak terdapat nominal ganti rugi untuk bangunan dan juga tanaman. Dalam menyelesaikan masalah hak pelepasan tanah, pemerintah Daerah kemudian menetapkan prosedur berdasarkan pada peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang pengelolaan pengkajian dan penanganan Kasus Pertanahan pada bagian kedua pasal 27 ayat 1.



## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan diatas maka penulis dapat menarik kesimpulan dan saran sebagai berikut :

#### **A. Kesimpulan**

1. Penyelesaian ganti kerugian pengadaan tanah pada pembangunan Bandara Udara Buntu Kunik di Kecamatan Mengkendek Kabupaten Tana Toraja sampai saat ini belum terselesaikan, karena kesalahan pembayaran dalam pembebasan lahan dari pihak yang mengaku sebagai pemilik lahan, namun tak mendapatkan haknya. Malah pihak yang bukan pemilik lahan justru menerima pembayaran ganti rugi. Hal itu di sebabkan oleh panitia 9 pengadaan tanah hanya melakukan pembayaran kepada warga yang sama sekali tidak memiliki alas hak atas lahan tersebut.
2. Faktor yang menjadi penghambat ganti kerugian terhadap pembangunan Bandara Udara Buntuk Kunik karena adanya pengelembungan uang ganti rugi oleh aparat yang terkait dengan pembebasan lahan.

#### **B. Saran**

1. Pembebasan lahan pada Bandara Udara Buntu Kunik Di Kecamatan Mengkendek sebaiknya dilakukan sesuai dengan prosedur-prosedur yang ada dengan melibatkan masyarakat serta koordinasi oleh pemerintah dikarenakan kepemilikan tanah tongkona bukan hanya satu individu saja. Serta dalam penyelesaian ganti rugi pemerintah harus terbuka mengenai

luas tanah dan bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah dalam wilayah pembebasan lahan. Pemerintah setempat juga perlu aktif dalam mengeluarkan suatu kebijakan atau suatu peraturan khusus bagi tanah-tanah yang tidak terbagi seperti tanah tongkonan untuk memberikan kepastian hukum terhadap keluarga pemilik tanah tersebut.

2. Alangkah baiknya Pemerintah Daerah di harapkan turun langsung ke lokasi untuk melihat program apa yang akan di laksanakan, karena terkadang program yang sudah di tetapkan tidak sesuai yang terjadi di lapangan. Dan penerepannya dilapangan di harapkan sesuai dengan prosedur yang telah di tetapkan, tanpa merugikan salah satu pihak.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- A. Mukti Arto, 2001, *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- A. P. Parlindungan, 2008, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
- Bernard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Bintaro Tjokroamidjojo dan Mustapadidjaja, 1998 *Teori dan strategi pembangunan Nasional*, Jakarta: Haji MasAgung, cetakan. ke-6.
- Perlindungan Hukum Dalam Penetapan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Jalan Tol Berdasarkan Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.*
- Jhon Salindego, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan. 3, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- Koentjaraningrat. 2015. *Pengantar Ilmu Antropologi*. Jakarta: PT Rineka Cipta
- Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- Oloan Sitrus, dkk, 1995, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. C.V Dasamedia Utama, Jakarta.
- Tulisan Hukum/Tim UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Maluku Utara.

### Jurnal

- Andi Besse Tenriawati, Zulkifli Makkawaru, Andi Tira, Baso Madiung. 2021 “*Bendungan Nipa-Nipa di Kabupaten Gowa Program Studi Ilmu Hukum*,”. diakses pada tanggal 26 Juli 2023 pukul 11:36 WITA <https://repository.unibos.ac.id/xmlui/bitstream/handle/123456789/1155/2021/BESSETENRIAWATI204517060139.pdf>
- Dekie GG Kasenda, 2015. *Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Morality: Jurnal Ilmu Hukum*, Diakses pada tanggal 31 Juli 2023 pukul 23:10 WITA <https://jurnal.upgriplk.ac.id/index.php/morality/article/view/28/17>

Fabiana Meijon Fadul, 2019 “*Pengadaan Tanah,*” ‘*Perlindungan Hukum Dalam Penetapan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Jalan Tol Berdasarkan Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.* Diakses pada Tanggal 31 Juli 2023 pukul 21:47 WITA.

<https://www.vscribd.com/viewdoc/.com>

Imam Koeswahyono, 2008, Artikel, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum.* Diakses pada tanggal 26 Juli 2023 pada pukul 20:15 WITA

<https://karyatulishukum.files.wordpress.com/2009/02/lengkap-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum.pdf>

Muh Iqbal Pamungkas 2022 “*Jurnal Mahasiswa Antropologi*” Vol. 1 Edisi 1 Hlm 12 diakses pada tanggal 26 Juli 2023 pukul 12:20 WITA

<https://journal.unhas.ac.id/index.php/jma/issue/view/1153>

Muhammad Fadhil Aditya, Men Wih Widiatno, 2020, *Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Proyek Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus – Bundaran Hotel Indonesia Pada Jalan Rs. Fatmawati.* Diakses pada tanggal 21 Agustus 2023 pada pukul 22:19 WITA

<https://jca.esaunggul.ac.id/index.php/law/article/view/18/18>

Ratumela Marten Sabono, 2015, *Tinjauan Yuridis Tentang Bentuk Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 Guna Mewujudkan Perlindungan Hukum.* Universitas Atmajaya Yogyakarta. Hlm 6. Diakses pada tanggal 21 Agustus 2023 pada pukul 22:15 WITA

<http://e-journal.uajy.ac.id/7661/1/JURNAL.pdf>

Sulasi Rongiyati. *Eksistensi Lembaga Penilai Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.* Hlm 8 Diakses pada tanggal 08 Agustus 2023 pukul 20:50 WITA

<https://jurnal.dpr.go.id/index.php/hukum/article/view/221>

Urip Santoso, 2016, *Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.* Diakses pada tanggal 21 Agustus 2023 pada pukul 22:27 WITA.

<https://media.neliti.com/media/publications/160706-ID-penyelesaian-sengketa-dalam-pengadaan-ta.pdf>

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 angka 1.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 125.



Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 angka 2.

Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015

UU No. 5 Tahun 1960

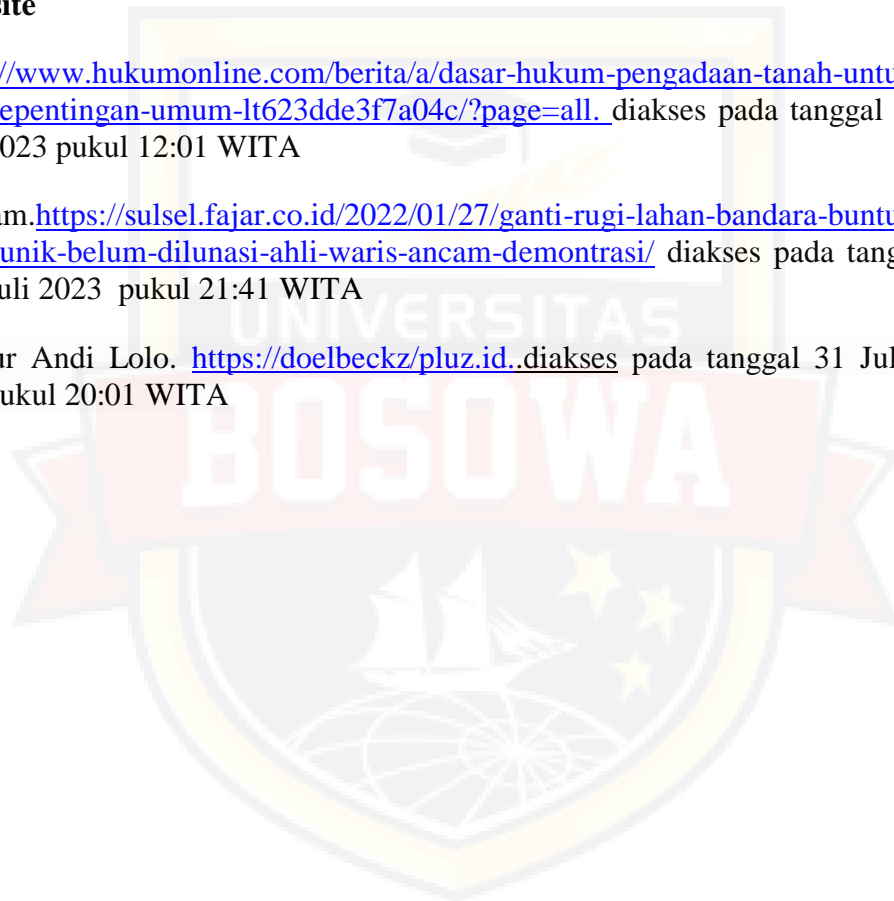
UU Nomor 2 Tahun 2012

### **Website**

<https://www.hukumonline.com/berita/a/dasar-hukum-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum-1t623dde3f7a04c/?page=all>. diakses pada tanggal 26 Juli 2023 pukul 12:01 WITA

Nursam. <https://sulsel.fajar.co.id/2022/01/27/ganti-rugi-lahan-bandara-buntu-kunik-belum-dilunasi-ahli-waris-ancam-demontrasi/> diakses pada tanggal 28 Juli 2023 pukul 21:41 WITA

Guntur Andi Lolo. <https://doelbeckz/pluz.id>. diakses pada tanggal 31 Juli 2023 pukul 20:01 WITA





# LAMPIRAN



Bandar Udara Buntu Kunik di Kec. Mengkendek Kab. Tana Toraja



Dokumentasi Wawancara dengan Pemilik Lahan



Kantor ATR/BPN Pertanahan Tana Toraja



**Wawancara Dengan Patriot Sitorus  
Koordinator Kelompok Subtansi Penilaian Pengadaan Pencadangan Tanah**



Dokumentasi Hasil Wawancara Matius Kudi' Lawatta

