
**ANALISIS HUKUM PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
DI KABUPATEN PETAJAM PASER UTARA**

***LEGAL ANALYSIS OF PROCUREMENT OF SOIL FOR
DEVELOPMENT FOR PUBLIC INTEREST
IN PETAJAM PASER UTARA DISTRICT***

Susilo Handoyo, Sigit Sugiarto

Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Balikpapan
Jalan Pupuk Raya Kelurahan Damai, Balikpapan, Kalimantan Timur

Email: susilo@uniba-bpn.ac.id

Abstrak

Masyarakat Kelurahan Gersik menyatakan bahwa pihak perusahaan PT. TKA tidak pernah melakukan pembayaran ganti rugi kepada masyarakat untuk lokasi tanah yang masuk pada arel HGU nya, sementara penguasaan fisik dilapangan masyarakat masih menggarap areal tersebut untuk berkebun, dan pihak perusahaan PT. TKA juga tidak melakukan kegiatan perkebunan diatas areal yang di kuasai oleh masyarakat tersebut.

Tahapan pengadaan tanah bagi kepentingan umum jalan akses pendekat pulau balang sudah sampai kepada tahapan pelaksanaan. Di areal rencana lokasi pembangunan yang tidak bersengketa yaitu di sisi Kelurahan Pantai Lango telah dilakukan pembayaran ganti rugi kepada masyarakat selaku pihak yang berhak, sementara di sisi Kelurahan Gersik belum. Padahal pada Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah diatur bahwa penitipan ganti kerugian dapat dilakukan terhadap objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti rugi masih dipersengketakan kepemilikannya. Penelitian yang dilakukan dalam membahas masalah tersebut diatas menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Metode yuridis empiris dikenal juga dengan penelitian sosiolegal yaitu penelitian yang diawali dengan penelitian normatif atau penelaahan peraturan perundang-undangan (normatif) yang dilanjutkan dengan observasi yang mendalam serta penyebaran kuisioner untuk mendapatkan data faktor non hukum yang terkait dan berpengaruh terhadap peraturan perundang-undangan yang diteliti. Pelaksanaan pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang dimulai dari tahapan perencanaan, tahapan persiapan dan saat ini pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang sampai pada tahapan pelaksanaan. Hasil inventarisasi dan identifikasi objek pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang disisi Kelurahan Gersik terdapat sengketa kepemilikan antara masyarakat setempat dengan perusahaan PT. Triteknik Kalimantan Abadi (TKA).

Kata Kunci : Pengadaan tanah, Kepentingan Umum, Pembangunan Jalan

Abstract

The Gersik Kelurahan community stated that the company PT. TKA has never made compensation payments to the community for the location of the land included in the HGU area, while physical control in the field is still working on the area for gardening, and the company PT. Foreign workers also do not conduct plantations on the area controlled by the community. The stages of land acquisition for the public use of the access road approaching the Balang island have reached the implementation stage. In the area of the planned development location that is not in dispute that is on the side of the Lango Beach Village compensation payments have been made to the community as

the party entitled, while on the Gersik Village side it has not been done. Whereas in Article 42 paragraph (2) of Law Number 2 of 2012 it has been regulated that safekeeping of compensation can be carried out on the object of land acquisition which will be given compensation for ownership. Research conducted in discussing the problem above uses empirical juridical research methods. The empirical juridical method is also known as sociolegal research, namely research that begins with normative research or review of statutory regulations, followed by in-depth observation and dissemination of questionnaires to obtain data on non-legal factors that are related and influence the laws and regulations studied. The land acquisition approach for the Balang island access road starts from the planning stage, the preparatory stage and currently the procurement of the land access approach for the Balang island approaching the implementation stage. The results of the inventory and identification of the land acquisition object access road approaching the island of Balang on the side of Gersik Village there is a ownership dispute between the local community and the company PT. Triteknik Kalimantan Abadi (TKA).

Keywords: Land Procurement, Public Interest, Road Development

I. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai peranan penting dalam hidup dan kehidupan masyarakat diantaranya sebagai prasarana dalam bidang perindustrian, perumahan, dan jalan. Selain itu, tanah merupakan tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia. Tanah dapat dinilai sebagai benda tetap yang dapat digunakan sebagai tabungan masa depan, karenanya tanah merupakan faktor pendukung utama kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Fungsi tanah tidak hanya terbatas pada sarana produksi, sosial, politik, budaya, tetapi juga menyangkut nilai dan bermakna religius.¹ Dengan demikian, semakin tumbuh kembangnya masyarakat sosial, politik, dan budaya, maka semakin sempit pula tanah untuk berpijak.

Masalah tanah merupakan masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah di samping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain.²

¹ Aslan Noor, 2006, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 8

² Soedharyo Soimin, 1993, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 82

Dari beberapa kegiatan pengadaan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara dapat dikelompokkan diantaranya:

1. Pengadaan Tanah Untuk Area Pelabuhan dan Fasilitas Pendukung Natural Science Tekno Park (NSTP) dengan rencana lokasi sebagian besar berada di areal bakau/ mangrove.
2. Pengadaan Tanah Jln. Akses Pendekat Pulau Balang, Pengadaan tanah jalan lingkaran perkantoran-coastal road, Pengadaan Tanah Jalan Manunggal, dan Pengadaan Tanah Jln. Riko Akses Pulau Balang-Gresik-Jenebora-Pantai Lango yang terdapat sengketa kepemilikan hak atas tanah namun tidak dilakukan upaya penitipan ganti rugi di pengadilan negeri, sedangkan lokasi pembangunan telah dilakukan pelaksanaan pembangunan fisik.
3. Pengadaan Tanah Bendungan Sepaku dan Area Genangan Sepaku Semoi yang sudah adanya penetapan lokasi oleh Bupati namun tidak ada kelanjutan tahapan pengadaan tanah oleh pemerintah sementara masyarakat selaku pihak yang berhak dilarang untuk melakukan peralihan hak ke pihak lain.
4. Pengadaan Tanah Kawasan Perkantoran Terpadu setelah dilaksanakan konsultasi publik ternyata terdapat pihak yang berhak menolak atau tidak setuju terhadap rencana pembangunan pada lokasi tersebut, akan tetapi tidak ada tim kajian keberatan dari pemerintah untuk mengkaji keberatan dari masyarakat selaku pihak yang berhak sehingga tahapan persiapan pengadaan tanah berlarut-larut.
5. Lokasi pembangunan jalan coastal road, pembangunan perumahan korpri dan pelebaran trase jalan provinsi yang masih berada diatas tanah masyarakat dan belum dilakukan proses ganti rugi oleh Pemerintah. Sehingga pemerintah dapat dianggap telah merampas hak masyarakat tanpa memberikan ganti rugi atas tanah terhadap pelaksanaan pembangunan.

Permasalahan sengketa kepemilikan atau penguasaan lahan juga merupakan faktor penghambat dalam rangka kelancaran pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Hal ini terjadi pada kegiatan pengadaan tanah bagi kepentingan umum jalan akses pendekat pulau balang yang merupakan rencana akses lanjutan antara tol samarinda-balikpapan-jembatan pulau balang-penajam yang berlokasi di Kelurahan Pantai Lango dan Kelurahan Gersik, Kecamatan Penajam. Sengketa penguasaan tanah yang terjadi antara masyarakat yang berada di Kelurahan Gersik dengan Perusahaan perkebunan kelapa sawit yaitu PT. Triteknik Kalimantan Abadi (TKA). Panjang objek rencana pembangunan jalan yang bersengketa lebih kurang 8 kilo meter dengan lebar badan jalan 50 meter.

Dasar penguasaan tanah PT. TKA adalah sertifikat hak guna usaha (HGU) tahun 1991 dengan luas 14.000 ha sedangkan dasar penguasaan masyarakat di Kelurahan Gersik berupa surat pernyataan penguasaan tanah atau surat garapan dengan tahun penerbitan bervariasi, ada yang sebelum dikeluarkannya HGU dan sebagian besar setelah HGU ada. Masyarakat Kelurahan Gersik menyatakan bahwa pihak perusahaan PT. TKA tidak pernah melakukan pembayaran ganti rugi kepada masyarakat untuk lokasi tanah yang masuk pada areal HGU nya, sementara penguasaan fisik dilapangan masyarakat masih menggarap areal tersebut untuk berkebun, dan pihak perusahaan PT. TKA juga tidak melakukan kegiatan

perkebunan diatas areal yang di kuasai oleh masyaraat tersebut.

Tahapan pengadaan tanah bagi kepentingan umum jalan akses pendekat pulau balang sudah sampai kepada tahapan pelaksanaan. Di areal rencana lokasi pembangunan yang tidak bersengketa yaitu di sisi Kelurahan Pantai Lango telah dilakukan pembayaran ganti rugi kepada masyarakat selaku pihak yang berhak, sementara di sisi Kelurahan Gersik belum. Padahal pada Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah diatur bahwa penitipan ganti kerugian dapat dilakukan terhadap objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti rugi masih dipersengketakan kepemilikannya.

Bertitik tolak dari latar belakang tersebut di atas, penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan ini lebih lanjut dan terdorong untuk memilih judul “Analisis Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Penajam Paser Utara (Studi Kasus Pengadaan Tanah Jalan Akses Pendekat Pulau Balang)”.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, penyusun merumuskan permasalahan untuk dikaji lebih rinci. Adapun permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang?
2. Apa sajakah yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang?

3. Metode Penelitian

Penelitian yang dilakukan dalam membahas masalah tersebut diatas menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Metode yuridis empiris dikenal juga dengan penelitian sosiolegal yaitu penelitian yang diawali dengan penelitian normatif atau penelaahan peraturan perundang-undangan (normatif) yang dilanjutkan dengan observasi yang mendalam serta penyebaran kuisioner untuk mendapatkan data faktor non hukum yang terkait dan berpengaruh terhadap peraturan perundang-undangan yang diteliti.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah pemecahan permasalahan, dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Penelitian ini bukan untuk menguji hipotesa atau teori akan tetapi dengan mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang ada, sehingga penelitian ini juga berupaya memaparkan serta menggambarkan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

4. Tinjauan Pustaka

a. Pengertian Pengadaan Tanah

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah yang terdiri dari kepentingan umum, sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial. Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 10 adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Jadi dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah merupakan setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi (ganti untung) kepada yang melepaskan hak atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

b. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Kepentingan umum menurut Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Kata kepentingan umum juga tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan luas. Untuk mengenali konsep kepentingan umum, diperlukan pendekatan dengan menggunakan kriteria-kriteria pokok.³

Kriteria kepentingan umum yang pertama dan utama adalah tidak untuk mencari keuntungan. Kriteria pertama ini adalah karakter dasar pelayanan publik yang harus dilakukan negara, dan ini sejalan dengan konsep kepentingan umum. Kriteria yang kedua, pengadaan tanah itu dilaksanakan oleh pemerintah atas nama negara, termasuk lembaga-lembaga publik yang dimungkinkan untuk melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum, dan/ atau bersama swasta. Swasta dimungkinkan melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum sepanjang dalam batas waktu tertentu asetnya menjadi milik pemerintah. Kriteria ketiga, hasil pembangunan yang dipergunakan untuk kepentingan umum dalam tenggat waktu tertentu menjadi atau akan dimiliki oleh pemerintah.

Pada Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa tanah untuk kepentingan umum digunakan untuk pembangunan:

³ Gunanegara, 2016, *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Tatanusa, hlm. 88

- a. Pertahanan dan keamanan nasional
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. Fasilitas keselamatan umum;
- k. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Kepentingan umum juga harus bersifat saling menguntungkan (simbiosis mutualisme) baik itu antara masyarakat dengan masyarakat, masyarakat dengan pemerintah daerah setempat, pemerintah daerah satu dengan pemerintah daerah lainnya termasuk pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah dengan pemerintah pusat/ kepentingan nasional.

Oleh sebab itu, maka dapat disimpulkan yang dimaksud kepentingan umum adalah kepentingan tersebut harus memenuhi peruntukannya dan harus dirasakan manfaatnya dalam arti luas dan dapat dirasakan secara keseluruhan oleh masyarakat secara keseluruhan atau secara langsung.

c. Hak Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional

Dalam rangka penggunaan tanahnya setiap pemegang hak tidak hanya mengindahkan kepentingan pribadinya akan tetapi juga wajib memperhatikan kepentingan bersama atau fungsi sosial dari tanah yang bersangkutan, maksudnya bukan hanya hak milik saja tetapi semua hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 16 UUPA.

Dalam Hukum Tanah Nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah sebagai berikut:⁴

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA)
2. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2)
3. Hak Ulayat masyarakat hukum adat sepanjang dalam kenyataannya masih ada (Pasal 3)

⁴ Mohammad Machfudh Zarqoni, 2015, *Hak Atas Tanah Perolehan, Asal dan Turunannya, Serta Kaitannya Dengan Jaminan Kepastian Hukum (Legal Guarantee) Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya (Property Right)*, Jakarta, Prestasi Pustaka, hlm. 35

4. Hak-hak individual, yaitu:
 - 4.1. Hak-hak atas tanah (Pasal 4) adalah sebagai berikut:
 - 4.1.1. Primer, meliputi Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 6).
 - 4.1.2. Sekunder, meliputi Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (Pasal 37, 41 dan 53).
 - 4.2. Wakaf (Pasal 49 UUPA dan Undang-Undang 41/2004).
 - 4.3. Hak jaminan atas tanah: Hak Tanggungan (Pasal 23 , 33, 39, 51 UUPA dan Undang-undang 4/1996).

Dalam hukum tanah nasional, jenis-jenis hak atas tanah diatur dalam UUPA yaitu:

1). Hak Milik (HM)

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak Milik bukan hanya sekedar berisikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu, yang dihaki, tetapi juga mengandung hubungan psikologis-emosional antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan. Hak Milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi Warga Negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal, baik untuk tanah yang diusahakan maupun untuk keperluan membangun sesuatu di atasnya.⁵

2) Hak Guna Usaha (HGU)

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara untuk usaha pertanian, yakni perkebunan, perikanan dan peternakan selama jangka waktu tertentu yaitu 25 tahun dan 35 tahun dapat diperpanjang jangka waktunya 25 tahun dan jika tanahnya masih diperlukan dapat diperbaharui haknya yaitu dengan diberikan kembali selama 35 tahun. Sedangkan untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan sekaligus 95 tahun (Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996), HGU dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia.

3) Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan adalah hak yang memberikan wewenang untuk mendirikan bangunan diatas tanah kepunyaan pihak lain (tanah Negara atau Hak Milik) selama jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang jangka waktunya 20 tahun dan jika masih diperlukan dapat diperbaharui hak tersebut. Untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan sekaligus 80 tahun (Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996) HGB hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan badan hukum Indonesia.

4). Hak Pakai (HP)

Hak Pakai adalah hak yang memberikan wewenang untuk menggunakan tanah kepunyaan pihak lain (tanah Negara atau Hak Milik) selama jangka waktu tertentu yaitu 25 tahun dan dapat diperpanjang jangka waktunya 20 tahun dan jika

⁵ *Ibid*, hlm. 37

masih diperlukan dapat diperbaharui hak tersebut. Untuk perusahaan dalam rangka penanaman modal dapat diberikan sekaligus 70 tahun (Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996).

d. Sistem Penguasaan/ Pemilikan tanah

Realitas penguasaan dan pemilikan tanah di Indonesia sangat beragam dan plural. Ada sebagian penguasaan dan pemilikan tanah yang sudah sesuai dengan UUPA, dengan kata lain sudah bersertifikat hak tanah. Namun ada realitas lain, dan masih banyak jumlahnya, yaitu penguasaan dan pemilikan di atas tanah negara, namun penguasaan dan pemanfaatannya dilakukan dengan iktikad baik yang belum bersertifikat, namun secara legal tanahnya adalah milik yang bersangkutan dengan alas hak berupa surat garapan, surat pernyataan penguasaan maupun segel tanah. Tanah yang semacam ini, secara umum penguasaan dan pemanfaatannya ada di atas tanah negara atau di atas tanah milik adat.

Pemberian ganti kerugian, demi keadilan, tidak hanya diberikan atas tanah yang sudah bersertifikat saja, tetapi juga diberikan atas tanah yang belum bersertifikat. Pemberian ganti kerugian diberikan tidak hanya diberikan kepada pemilikan tanah, tetapi diberikan juga pada penguasaan tanah tanpa hak. Yang membedakan adalah besaran ganti kerugiannya.

II. Pembahasan

A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Akses Pendekat Pulau Balang

Jalan akses jembatan pulau balang merupakan akses penghubung antara tol samarinda-balikpapan-jembatan pulau balang dan penajam. Perencanaan pembangunan fisik diprakarsai oleh Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur melalui Dinas Pekerjaan Umum Provinsi Kaltim. Untuk tapak bangunan atau pengadaan tanahnya diserahkan kepada pemerintah kabupaten dan kota yang wilayahnya dilalui akses jalan tersebut.

Kabupaten Penajam Paser Utara mendapatkan bagian dari akses jalan tersebut mulai dari pulau balang, lanjut ke sisi penajam yang berada pada Kelurahan Pantai Lango, Kelurahan Gersik, kemudian nyeberang sungai riko, kemudian masuk wilayah Kelurahan Gunung Seteleng dan berakhir di Kelurahan Nenang Kecamatan Penajam. Lokasi pada Pulau Balang, wilayah administrasi masih terbagi menjadi dua wilayah administrasi yaitu sebagian masuk wilayah administrasi Kota Balikpapan dan sebagian lagi masuk wilayah administrasi Kabupaten Penajam Paser Utara, sehingga proses pengadaan tanahnya dilaksanakan langsung oleh Pemerintah Provinsi Kaltim.

1. Tahap Perencanaan Pengadaan Tanah Jalan Akses Pendekat Pulau Balang

Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara melalui Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Penajam Paser Utara selaku instansi yang memerlukan tanah menyusun dokumen perencanaan pengadaan tanah untuk tahap pertama pada sisi Kelurahan Pantai Lango dan Kelurahan Gersik dengan panjang akses jalan lebih kurang 12.000 meter dengan lebar jalan 50 meter sehingga luas kebutuhan untuk tahap ini lebih kurang 600.000 meter persegi atau 60 Hektar. Dokumen

perencanaan yang ditandatangani tertanggal 22 Juni 2015 diserahkan kepada Bupati Penajam Paser Utara untuk dapat membentuk Tim Persiapan Pengadaan Tanah. Sebelumnya Gubernur Kalimantan Timur telah mengeluarkan Keputusan Gubernur Kalimantan Timur Nomor : 596.2/K.41/2013 tanggal 17 Januari 2013 tentang pendelegasian wewenang pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum kepada Bupati / Walikota di Kalimantan Timur. Setelah berlakunya Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum pendelegasian kewenangan dari Gubernur ke Bupati / Walikota di Kalimantan Timur dilakukan berdasarkan kegiatan pengadaan tanah yang diajukan.

2. Tahap Persiapan Pengadaan Tanah Jalan Akses Pendekat Pulau Balang

Pada tanggal 22 September 2015 telah ditetapkan Keputusan Bupati Penajam Paser Utara Nomor: 522.105/141/2016 tentang Pembentukan Tim Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum yaitu pembangunan jalan akses pendekat pulau balang yang terletak di Kecamatan Penajam Kabupaten Penajam Paser Utara yang di Ketuai oleh Sekretaris Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara.

Tim persiapan pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang melaksanakan tugasnya sebagai berikut:

1) Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan

Pemberitahuan rencana pembangunan dilakukan oleh Tim Persiapan melalui surat tertulis dan sosialisasi tatap muka langsung kepada masyarakat di Kelurahan Pantai Lango dan Kelurahan Gersik.

2) Melakukan pendataan awal lokasi rencana pengadaan

Pendataan awal lokasi rencana pengadaan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah bersama aparat kelurahan. Hasil pendataan awal pihak yang berhak terhadap rencana pembangunan di Kelurahan Pantai Lango berjumlah 35 bidang tanah dengan alas hak bervariasi berupa surat pernyataan penguasaan tanah negara hingga sertifikat hak milik. Sementara hasil pendataan awal di sisi Kelurahan Gersik, ditemukan bahwa fakta dilapangan tanah yang terkena rencana lokasi pembangunan berjumlah 42 bidang tanah yang dikuasai oleh masyarakat baik itu berupa pemukiman maupun perkebunan dengan alas hak berupa surat pernyataan penguasaan tanah. Sementara diareal tersebut juga telah terbit Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) Nomor 11 atas nama PT. Tri Teknik Kalimantan Abadi (TKA) yang diterbitkan pada tahun 1998 dengan masa berlaku selama 35 tahun. Hasil pendataan awal tetap dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani Ketua Tim Persiapan.

3) Melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilakukan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak sesuai dengan daftar sementara. Pada pertemuan konsultasi publik yang dilaksanakan sebanyak 2 (dua) kali dengan lokasi yang berbeda, pihak dari PT. TKA tidak pernah hadir. Hasil kesepakatan atas lokasi rencana

pembangunan bersama dengan masyarakat selaku pihak yang berhak dituangkan dalam berita acara kesepakatan. Setelah pihak PT. TKA dihubungi oleh Tim Persiapan, mereka pada prinsipnya mendukung penuh terhadap rencana pembangunan pemerintah. Akan tetapi hal tersebut tidaklah menjadi jalan keluar terhadap penguasaan tanah terhadap rencana pembangunan baik oleh masyarakat maupun oleh PT. TKA.

4) Menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan

Penetapan Lokasi Pembangunan dilakukan oleh Bupati Penajam Paser Utara berdasarkan kesepakatan yang telah dilakukan Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak. Hasilnya berupa Keputusan Bupati Penajam Paser Utara Nomor: 593.33/ 140/ 2016 tanggal 2 Maret 2016 tentang Penetapan Lokasi Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yaitu Jalan Akses Pendekat Pulau Balang di Kecamatan Penajam Kabupaten Penajam Paser Utara.

5) Mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan

Pengumuman atas penetapan lokasi rencana pembangunan jalan akses pendekat pulau balang dilaksanakan dengan cara:

- (a) Ditempelkan di Kantor Kelurahan Pantai Lango, Kantor Kelurahan Gersik, Kantor Camat Penajam dan di lokasi pembangunan;
- (b) Diumumkan melalui media cetak dan/atau media elektronik.

Selanjutnya Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Penajam Paser Utara selaku instansi yang memerlukan tanah mengirim surat permohonan tahapan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu jalan akses pendekat pulau balang di Kecamatan Penajam Kabupaten Penajam Paser Utara ke Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Kaltim di Samarinda.

3. Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Akses Pendekat Pulau Balang

Permohonan pelaksanaan pengadaan tanah jalan akses pendekat Pulau Balang diajukan oleh Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Penajam Paser Utara selaku instansi yang memerlukan tanah ke Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Kaltim di Samarinda. Setelah dilakukan pemaparan mengenai rencana pembangunan jalan akses pendekat pulau balang di hadapan pejabat yang membidangi urusan pengadaan tanah bagi kepentingan umum, maka kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Kaltim untuk mendelegasikan kewenangan pelaksanaan pengadaan tanah ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara.

Setelah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara menerima Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Kaltim tentang pendelegasian pelaksanaan pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara membentuk pelaksana pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang. Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang sebagai berikut:

- a) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah

Pelaksanaan inventarisasi dan indentifikasi yang dilakukan menghasilkan berupa peta bidang yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara, hasil peta bidang tanah atas nama masyarakat yang terkena rencana pembangunan. Pada sisi Kelurahan Gersik terdapat 42 (empat puluh dua) peta

bidang masyarakat dibuatkan keterangan bahwa pada lokasi yang sama telah terbit sertifikat HGU Nomor 11 atas nama PT. TKA. Hal tersebut menimbulkan polemik dimasyarakat, Kelurahan Gersik, karena masyarakat Kelurahan Gersik merasa tidak pernah diberikan ganti rugi oleh pihak PT. TKA sehingga areal HGU yang dimiliki PT. TKA sejatinya adalah milik masyarakat.

Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah tersebut diumumkan di Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Penajam Paser Utara selaku instansi yang memerlukan tanah, Kantor Camat Penajam, Kantor Lurah Pantai Lango, dan Kantor Lurah Gersik selama 14 (empat belas) hari kerja. Dari hasil pengumuman dibuatkan berita acara hasil pengumuman yang menerangkan bahwa selama kurun waktu dilakukan pengumuman tidak pernah ada pihak-pihak lain yang mengajukan keberatan baik tertulis maupun secara lisan terhadap pengumuman hasil indentifikasi dan inventarisasi pengadaan tanah tersebut, termasuk dari pihak PT. TKA. Berita acara hasil pengumuman ditandatangani oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Penajam Paser Utara, Camat Penajam, Lurah Pantai Lango, dan Lurah Gersik.

b) Penilaian Ganti Kerugian

Penilaian ganti kerugian pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang menggunakan jasa penilai publik KJPP Iwan Bachron & Rekan. Hasil penilaian menjadi dasar bagi pelaksana pengadaan tanah untuk musyawarah penetapan bentuk dan besaran ganti kerugian. Hasil penilaian pada objek yang menjadi sengketa kepemilikan ke atas nama masyarakat sesuai dengan peta bidang yang dikeluarkan.

c) Musyawarah penetapan Ganti Kerugian

Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Akses Pendekat Pulau Balang melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah tersebut menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada Pihak yang Berhak/kuasanya yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Dalam hal ini, pihak yang berhak setuju atas hasil penilaian ganti kerugian dan bersedia diberikan ganti kerugian dalam bentuk uang.

d) Pemberian Ganti Kerugian

Pelaksana pengadaan tanah membuat penetapan mengenai bentuk ganti kerugian berdasarkan berita acara kesepakatan. Pembayaran ganti kerugian telah dibayarkan pada tahun anggaran 2016 kepada pihak yang berhak yang tanahnya berada di Kelurahan Pantai Lango. Sementara sampai dengan dilaksanakannya penelitian ini, pihak yang berhak yang berada di Kelurahan Gersik belum dilakukan pemberian ganti kerugian dikarenakan masih adanya sengketa kepemilikan tanah yang terkena rencana pembangunan.

B. Upaya Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Akses Pendekat Pulau Balang Terhadap Objek Pengadaan Tanah Yang Akan Diberikan Ganti Rugi Masih Dipersengketakan Kepemilikannya

Pengadaan Tanah Jalan Akses Pendekat Pulau Balang terdapat sengketa kepemilikan/ penguasaan objek tanah yang terkena rencana pembangunan sepanjang lebih kurang 8.000 meter. Upaya Pelaksana Pengadaan dalam menyikapi permasalahan Sengketa yang terjadi antara masyarakat Kelurahan Gersik dengan jumlah pemilik 37 orang dengan PT. TKA adalah sebagai berikut:

1. Mekanisme Penanganan Sengketa Melalui Pengaduan

Dalam hal pengaduan ini, Bapak Dalle Roy Bastian⁶ selaku masyarakat yang terkena rencana pembangunan jalan akses pendekat pulau balang menerangkan bahwa Masyarakat Kelurahan Gersik telah melakukan beberapa kali laporan yang difasilitasi oleh pihak Kantor Lurah Gersik baik itu ditujukan ke BPN maupun ke Pemerintah Daerah perihal tanah yang dikuasai oleh Masyarakat Kelurahan Gersik secara turun temurun digunakan baik itu digunakan sebagai pemukiman maupun sebagai ladang mata pencaharian berupa perkebunan, ternyata masuk kedalam areal HGU PT. TKA. Perihal tersebut pernah dilakukan mediasi di tingkat Kelurahan antara masyarakat Kelurahan Gersik bersama dengan pihak manajemen PT.TKA. Pada prinsipnya PT. TKA tidak akan melakukan kegiatan perusahaan di atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat.

Hal senada juga disampaikan oleh Bapak Edy Sud⁷ staf PPSDA pada Kantor Lurah Gersik, Pemerintah Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara juga telah berupaya melalui Dinas Kehutanan dan Perkebunan melaporkan adanya lahan terlantar di areal HGU PT. TKA ke Kanwil BPN Provinsi Kaltim di Samarinda akan tetapi belum juga ada tindakan nyata dari pihak BPN selaku pejabat yang berwenang dalam urusan sertifikat tanah. Sehingga masalah ini berlarut-larut sampai pada saat tanah diareal tersebut terkena rencana pembangunan jalan akses pendekat pulau balang. Secara administrasi tanah tersebut dikuasai oleh perusahaan PT. TKA tetapi secara fakta lapangan masyarakat menggarap tanah tersebut secara turun temurun.

Pelaksana pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang melalui pengaduan ini mencoba mendalami permasalahan yang terjadi antara masyarakat Kelurahan Gersik dengan PT. TKA. Hal tersebut dilakukan sebagai upaya dalam mencari solusi terbaik terhadap permasalahan pemberian ganti rugi tanah yang terkena rencana pembangunan.

2. Mekanisme Penanganan Sengketa Melalui Musyawarah

Langkah-langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa sering berhasil di dalam usaha penyelesaian sengketa (dengan jalan musyawarah). Musyawarah ini apabila dilakukan, harus pula memperhatikan tata cara formal seperti surat pemanggilan, berita acara atau notulen rapat, akta atau pernyataan perdamaian yang berguna sebagai bukti bagi para pihak maupun pihak ketiga.

Pelaksana pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang dalam upaya penanganan sengketa kepemilikan tanah yang terkena rencana pembangunan melakukan musyawarah antara masyarakat Kelurahan Gersik

⁶ Wawancara dengan Dalle Roy Bastian, tanggal 24 Juli 2017 di Kantor Lurah Gersik.

⁷ Wawancara dengan Edy Sud, tanggal 24 Juli 2017 di Kantor Lurah Gersik.

dengan Pihak Manajemn PT. TKA. Pada rapat musyawarah tersebut, pihak PT. TKA tidak ada yang hadir, sehingga musyawarah dilakukan pelaksana pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang dengan Masyarakat Kelurahan Gersik. Pelaksana pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang menawarkan kepada Masyarakat Kelurahan Gersik mengenai pemberian ganti kerugian terhadap tanah yang terkena rencana pembangunan akan diberikan kepada PT. TKA yang selanjutnya PT. TKA memberikan ganti kerugian tersebut kepada masyarakat. Hal tersebut tentu harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari manajemen atau pemilik perusahaan, karena hal tersebut tetap berpengaruh terhadap rekening keuangan perusahaan.

Tanggapan dari Masyarakat Kelurahan Gersik atas solusi yang ditawarkan oleh Pelaksana pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang yaitu menolak. Masyarakat Kelurahan Gersik menilai jika ganti kerugian atas tanah yang terkena rencana pembangunan dibayarkan melalui rekening perusahaan PT. TKA maka perjuangan masyarakat Kelurahan Gersik selama ini akan sia-sia karena telah mengakui areal HGU PT. TKA yang masuk sampai ke tanah masyarakat. Jadi Masyarakat Kelurahan Gersik tetap menuntut pemberian ganti kerugian langsung diberikan kepada masing-masing rekening pemilik tanah.

Upaya yang ditawarkan Pelaksana pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, musyawarah yang dilakukan dalam rangka memperoleh penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) untuk menghasilkan kesepakatan/konsensus antara Masyarakat Kelurahan Gersik dan Pihak Perusahaan PT. TKA, sehingga tidak diperlukan lagi penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.

3. Mekanisme Penanganan Sengketa Melalui Pengajuan Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri

Setelah penangan sengketa melalui musyawarah tidak menemukan kesepakatan mengenai kepada siapa seharusnya pemberian ganti rugi terhadap tanah yang terkena rencana pembangunan jalan akses pendekat pulau balang, maka Pelaksana pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang berupaya sebagaimana telah tertuang pada Pasal 42 ayat (2) Huruf b bahwa ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat terhadap objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian masih dipersengketakan kepemilikannya.

Ketua Pelaksana pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang telah mengeluarkan surat keterangan mengenai alasan penitipan ganti kerugian. Selanjutnya Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Penajam Paser Utara selaku instansi yang memerlukan tanah mengajukan surat permohonan penitipan ganti kerugian kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanah Grogot pada bulan Desember 2016. Pada bulan Maret 2017 Pengadilan Negeri Tanah Grogot membalas surat permohonan tersebut berikut dokumen-dokumen yang harus dilengkapi dan besaran biaya yang harus dibayarkan. Berdasarkan keterangan Kabid Bina Marga Dinas Pekerjaan Umum Bapak Edy Hasmoro, ST, MT⁸ diperjelas oleh Bapak

⁸ Wawancara dengan Edy Hasmoro, ST, MT, tanggal 27 Juli 2017 di Kantor Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Penajam Paser Utara.

Pitono, SH, MH⁹ selaku Kasubbag Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Kabupaten Penajam Paser Utara, penitipan ganti kerugian terhadap pemberian ganti rugi tanah yang terkena rencana pembangunan jalan akses pendekat pulau balang belum bisa dilakukan. Hal tersebut dikarenakan Pemerintah Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara maupun Pemerintah Provinsi Kaltim tidak mengganggu kegiatan belanja untuk pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang ditahun anggaran 2017. Salah satu syarat dilakukannya penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri adalah tersedianya anggaran ganti rugi untuk dilakukan penitipan.

Sampai dilakukannya penelitian ini, pembayaran ganti rugi kegiatan pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang di wilayah Kelurahan Gersik masih belum terlaksana sehingga tahapan pengadaan tanah menjadi mandek atau *stagnant*. Sementara masa berlaku surat keputusan penetapan lokasi untuk pembangunan jalan akses pendekat pulau balang terus berjalan.

Undang-undang pengadaan tanah telah mengatur tahapan pengadaan tanah sedemikian rupa sampai dengan detail waktu penyelenggaraanya akan tetapi pelaksana undang-undang pengadaan tanah berdalih waktu yang ditetapkan adalah ketika tidak ditemukannya permasalahan-permasalahan baik itu bersifat teknis maupun non teknis. Kekurangan anggaran atau dalam pengimplementasian undang-undang pengadaan tanah ditengah kondisi anggaran yang syarat akan rasionalisasi dikarenakan anggaran pendapatan daerah maupun nasional menurun drastis sehingga pelaksanaan pengadaan tanah juga pasti akan terkendala. Hal tersebut mengindikasikan bahwa undang-undang pengadaan tanah tidak berlaku efektif dalam penyelenggaraanya di Kabupaten Penajam Paser Utara.

Hambatan Pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang ditinjau dari aspek yuridis.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum ini juga mengakomodir kepentingan pembangunan sekaligus melindungi hak-hak masyarakat akan tanah mereka. Dengan peraturan baru ini, pemerintah tidak bisa mencabut hak tanah warga secara sewenang-wenang, namun sebaliknya warga juga tidak bisa memikirkan kepentingan sendiri. Jika tanah warga dibutuhkan oleh negara untuk kepentingan umum, maka warga wajib menyerahkannya. Tentu saja dalam prosesnya pemerintah tidak boleh sewenang-wenang. Masyarakat dilibatkan dari mulai perencanaan, penetapan, hingga pelepasan hak. Bahkan jika masih ada yang keberatan, warga juga bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Undang-undang Pengadaan Tanah ini pada akhirnya akan memberikan kepastian dan keadilan bagi semua pihak. Jika ada rencana proyek, pemerintah akan mengumumkan kepada masyarakat, pemilik lahan akan diajak bicara. Warga bisa menyatakan tidak setuju, lalu dibicarakan. Harganya ditentukan melalui appraisal yang independent . Undang-undang ini dapat memperjelas implementasi

⁹ Wawancara dengan Pitono, SH, MH, tanggal 31 Juli 2017 di Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara.

pembangunan infrastruktur umum , sehingga tidak ada lagi alasan tidak mampu untuk membebaskan tanah. Selain itu, warga juga dilibatkan dalam penetapan ganti kerugian. Penetapan dilakukan melalui proses musyawarah yang dilakukan paling lama 30 hari sejak penyampaian hasil penilaian. Kemudian, warga juga bisa memilih bentuk ganti rugi tanah, tidak hanya berupa uang tapi bisa juga berupa tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau kombinasi lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Prosedur pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila dikaitkan dengan undang-undang pencabutan hak atas tanah (HAT) yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya terdapat pertentangan. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, yakni pada pihak yang melakukan pencabutan hak atas tanah. Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, pencabutan hak atas tanah merupakan langkah terakhir setelah jalur secara musyawarah gagal ditempuh, Presiden dalam keadaan memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman, dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Sedangkan justru dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, kewenangan Presiden tersebut nampaknya sudah dilewati, dan kewenangan atas pencabutan hak atas tanah ada pada Gubernur setempat, walau memang putusan tersebut dapat diajukan gugatan melalui Pengadilan Tata usaha Negara (PTUN) bagi pihak yang berkeberatan.

Pertentangan juga terjadi terhadap pemberian ganti kerugian bagi mereka yang berhak atas tanahnya. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, bagi mereka yang berkeberatan atas hasil musyawarah maupun putusan Pengadilan Negeri/ Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, pemberian ganti kerugian bagi mereka yang dicabut hak atas tanahnya sedapat mungkin diberikan dimuka dengan disaksikan oleh saksi. Hal ini untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan. Adanya kelemahan terhadap undang-undang ini, dimana Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak membedakan antara pengadaan tanah dan pencabutan hak atas tanah, akibatnya Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 seakan tidak berfungsi lagi, padahal undang-undang tersebut tidak dicabut oleh Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012. Lainnya undang-undang ini menggunakan pengadilan sebagai tempat legitimasi pemaksaan dalam pengadaan tanah

Undang-undang ini tidak hanya melindungi tanah warga, tetapi juga tanah adat. Undang-undang tidak mengenal istilah pemegang hak, tetapi yang berhak atas tanah, termasuk tanah adat. Dalam penjelasan Pasal 40 disebutkan, pemberian ganti rugi harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti rugi.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, pihak yang diberikan ganti rugi yaitu pihak yang melepaskan hak atas tanahnya karena digunakan untuk kegiatan pembangunan, hanya dibatasi pada orang atau badan hukum yang mempunyai hubungan hukum yang konkrit dengan tanah haknya. Batasan ini dinilai kurang memberikan perlindungan kepada warga masyarakat bukan pemegang hak atas tanah, tetapi menggunakan tanah tersebut seperti

penyewa, penggarap, pihak yang menguasai dan menempati tanah serta pemilik bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Sebagai peraturan yang mengatur tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum, kaidah dan perintah yang termaktub didalamnya wajib untuk dilaksanakan. Sehingga pelaksana pengadaan tanah tidak diperkenankan melenceng atau keluar dari koridor peraturan yang telah ditetapkan. Hal tersebut menjadikan hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang, khususnya dalam hal pemberian ganti kerugian. Pelaksana pengadaan tanah hanya diberikan satu pilihan dalam pemberian ganti kerugian yaitu kepada PT. TKA selaku pemegang sertifikat hak guna usaha. Tidak ada celah bagi pelaksana pengadaan tanah memberikan ganti kerugian kepada Masyarakat Kelurahan Gersik selaku pihak yang menguasai dan menempati tanah sebelum adanya putusan pengadilan negeri yang menganjurkan untuk pemberian ganti kerugian diberikan kepada Masyarakat Kelurahan Gersik.

Musyawarah seharusnya dijadikan sarana untuk mempertemukan perbedaan kepentingan dan keinginan dari pihak yang memerlukan tanah dengan pihak yang tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum sehingga menghasilkan sebuah kesepakatan (konsensus). Oleh karena itu musyawarah dalam pengertian sebagai kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi, menerima pendapat, serta keinginan 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, dilaksanakan dengan sukarela dan menjauhkan kondisi psikologis yang menghalangi terjadinya proses tersebut.

A. Hambatan pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang ditinjau dari aspek sosiologis

Secara sosiologis pembangunan untuk kepentingan umum memerlukan ketersediaan tanah. Tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum tersebut pada umumnya sudah dikuasai oleh orang perorangan, badan hukum atau oleh masyarakat hukum adat. Sehingga untuk memenuhi itu diperlukan landasan hukum yang dapat digunakan Pemerintah untuk memperoleh tanah bagi kepentingan umum. Namun hambatan utama dari kegiatan tersebut adalah, masalah pembebasan tanah. Undang-undang pengadaan tanah dinilai belum efektif ketika dilaksanakan dilapangan sehingga pihak yang memerlukan tanah mengalami hambatan dalam perolehan tanahnya.

Pelaksanaan pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang terhambat dengan adanya kepentingan masyarakat banyak yaitu Masyarakat Kelurahan Gersik yang menguasai dan menempati lahan yang terkena rencana pembangunan namun terbentur dengan hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak guna usaha untuk perkebunan PT. TKA. Masyarakat Kelurahan Gersik yang telah lama tinggal dan menggarap tanah di areal tersebut merasa hak asasi sebagai manusia terampas dengan keberadaan perusahaan perkebunan, hanya karena masyarakat tidak punya atau tidak mampu dalam pengurusan surat-surat penguasaan tanah pada tahun-tahun sebelumnya. Hal tersebut menjadikan pelaksana pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang belum dapat memberikan ganti kerugian di areal rencana pembangunan sisi Kelurahan Gersik.

B. Hambatan pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang ditinjau dari aspek filosofis

Pelaksana pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang dalam menentukan pihak yang berhak menerima ganti kerugian terhadap rencana pembangunan jalan akses pendekat pulau balang pada sisi Kelurahan Gersik mengingat adanya kepentingan masyarakat banyak yaitu Masyarakat Kelurahan Gersik yang menguasai dan menempati lahan yang terkena rencana pembangunan. Sebagaimana diatur pada Pasal 28 J ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945: “dalam menjalankan hak dan kebebasannya, setiap orang wajib tunduk kepada pembatasan yang ditetapkan dengan undang-undang dengan maksud semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan kebebasan orang lain untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan, dan ketertiban umum dalam suatu masyarakat demokratis”. Pada pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa masyarakat berhak mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok: kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya dengan berpedoman pada prinsip kemanusiaan demokratis serta keadilan.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan diatas, dapat ditarik kesimpulan mengenai jawaban dari permasalahan yang penulis kaji sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang dimulai dari tahapan perencanaan, tahapan persiapan dan saat ini pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang sampai pada tahapan pelaksanaan. Hasil inventarisasi dan identifikasi objek pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang disisi Kelurahan Gersik terdapat sengketa kepemilikan antara masyarakat setempat dengan perusahaan PT. Triteknik Kalimantan Abadi (TKA). Upaya pelaksana pengadaan tanah jalan akses pendekat pulau balang terhadap objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti rugi masih dipersengketakan kepemilikannya adalah sebagai berikut:
 - a. Mekanisme Penanganan Sengketa Melalui Pengaduan.
 - b. Mekanisme Penanganan Sengketa Melalui Musyawarah.
 - c. Mekanisme Penanganan Sengketa Melalui Pengajuan Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri.
2. Hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah Jalan akses pendekat pulau balang
 - a. Aspek yuridis
Undang-undang pengadaan tanah yang berlaku mengatur bahwa pihak yang diberikan ganti rugi yaitu pihak yang melepaskan hak atas tanahnya karena

digunakan untuk kegiatan pembangunan, hanya dibatasi pada orang atau badan hukum yang mempunyai hubungan hukum yang konkrit dengan tanah haknya serta adanya pertentangan undang-undang pengadaan tanah dengan undang-undang pencabutan hak atas tanah mengenai pihak yang melakukan pencabutan hak atas tanah.

b. Aspek sosiologis

Masyarakat Kelurahan Gersik yang telah lama tinggal dan menggarap tanah di areal tersebut merasa hak asasi sebagai manusia terampas dengan keberadaan perusahaan perkebunan yang memiliki sertifikat HGU di atas tanah masyarakat yang tidak pernah diberi ganti rugi oleh pihak perusahaan.

c. Aspek filosofis

Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya dengan berpedoman pada prinsip kemanusiaan, demokratis serta keadilan.

B. Saran

Berkaitan dengan hasil penelitian dan rumusan kesimpulan penelitian, maka ada beberapa saran penting yang perlu dilakukan antara lain:

1. Pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum menyangkut berbagai kepentingan baik rakyat, masyarakat maupun swasta sehingga harus mendapat perhatian serius dalam pelaksanaannya, termasuk dalam hal penganggaran dan ketersediaan keuangan. Hal tersebut agar tidak terjadi stagnasi dalam tahapan pengadaan tanah.
2. Perlu adanya tindak lanjut yang cepat, tegas dan konkrit dari instansi yang terkait (BPN maupun Pemerintah Daerah) mengenai penyelesaian kasus tumpang tindih kepemilikan tanah masyarakat dengan sertifikat HGU perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- A'an Efendi (et.al.), 2016, *Teori Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika
- Aslan Noor, 2006, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Bandung: Mandar Maju.
- Barda Nawawi Arief, 2013, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, ctk Ketiga, Bandung: Citra Aditya.
- Gunanegara, 2016, *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Tatanusa.
- Irawan Soerodjo, 2003, *Kapastian Hukum Hak Atas Tanah*, Surabaya: Arkola.
- Jum Anggriani, 2012, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Kansil. C.S.T, 1983, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Lexi Moleong, 2005, *Metodologi penelitian kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Maria S.W. Sumardjono, 2007, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Mohammad Machfudh Zarqoni, 2015, *Hak Atas Tanah Perolehan, Asal, Dan Turunannya Serta Kaitannya Dengan Jaminan Kepastian Hukum (Legal Guarantee) Maupun Perlindungan HakKepemilikannya (Property Right)*, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Mudakir Iskandarsyah, 2010, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Nurnaningsih Amriani, 2011, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Salim,H.S dan Erlis Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Rajawali Press.
- Soedharyo Soimin, 1993, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.

Soerjono Soekanto, 1985, *Efektivitas Hukum dan Peranan Saksi*, Bandung: Remaja Karya.

_____, 2008, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakkan Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.

_____, 2015, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Pers.

Soleman B Taneko, 1993, *Pokok-Pokok Studi Hukum dalam Masyarakat*, Jakarta: Rajawali Press.

Takdir Rahmadi, 2010, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: Rajawali Pers.

B. Peraturan-Peraturan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Ketentuan Dasar Agraria.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 2012 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang bersumber dari Anggaran Belanja Pendapatan Daerah.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 13/PMK.02/2013 tentang Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Gubernur Kalimantan Timur Nomor 46 Tahun 2014 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.