

## MEKANISME PENETAPAN GANTI RUGI HAK ATAS TANAH UNTUK PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM EMBUNG AJI RADEN DI KOTA BALIKPAPAN

### *MECHANISM FOR DETERMINING THE LOSS OF LAND RIGHTS FOR DEVELOPMENT OF AJI RADEN BUILDING IN BALIKPAPAN CITY*

Chi Chi Nurhalizah<sup>1</sup>, Susilo Handoyo<sup>2</sup>, Johan's Kadir Putra<sup>3</sup>

Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Jl. Pupuk Raya, Gn. Bahagia, Balikpapan Selatan

[nurhalizahchichi@gmail.com](mailto:nurhalizahchichi@gmail.com)

#### ABSTRAK

Berdasarkan proses penetapan nilai ganti rugi hak atas tanah, instansi yang memerlukan tanah, para pemegang hak atas tanah, dan tim penilai melakukan musyawarah penetapan ganti rugi. Namun yang terjadi tidak demikian, para pemegang hak atas tanah tidak diikutsertakan dalam musyawarah penetapan nilai ganti rugi. Penulis merumuskan masalah yaitu Bagaimanakah Mekanisme Penetapan Ganti Rugi Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum Embung Aji Raden di Kota Balikpapan. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah metode yuridis empiris, terkait mekanisme penetapan ganti rugi hak atas tanah bagi pembangunan kepentingan umum dikaitkan dengan data dilapangan. Hasil penelitian penulis mengenai Mekanisme Penetapan Ganti Rugi Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum Embung Aji Raden di Kota Balikpapan masih belum sesuai dengan prosedur pengadaan tanah sebagaimana dalam Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan tidak melakukan musyawarah penetapan ganti rugi dengan pihak pemegang hak atas tanah. Disarankan kepada Pemerintah Kota Balikpapan untuk membentuk Panitia Pengadaan Tanah dengan baik, memberikan penyuluhan hukum, serta musyawarah untuk mufakat agar tidak merugikan pemegang hak.

**Kata Kunci:** *Pengadaan Tanah, Penetapan Ganti Rugi.*

#### ABSTRACT

*Based on the process of determining the loss of land rights the, agencies requiring land, holders of land rights, and the assessment team conducts deliberations to determine compensation. But what happened was not so, holders of land rights are not included in the deliberations on determining the loss of land rights. Thus, the research formulates the problem of how mechanism for determining the loss of land rights for development of Aji Raden building in Balikpapan City. The approach method used in this research is an empirical juridical method, related of mechanism for determining the loss of land rights for development of public interests related with field research. The results of the author is research about mechanism for determining the loss of land rights for development of Aji Raden building in Balikpapan City not in accordance with the land acquisition procedure as in Article 37 of Law Number 2 of 2012 concerning Acquisition of Land for Development in the Public Interest. National Land Affairs Agency of Balikpapan City does not hold deliberations to determine compensation with the landholder. It is suggested to Balikpapan City Government to establish a Land Acquisition Committee well, providing legal counseling, as well as deliberation that do not harm the rights holders.*

**Keywords:** *land acquisition, determine compensation*

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum

<sup>3</sup> Dosen Fakultas Hukum

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan masyarakat diantaranya sebagai sarana dan prasarana dalam bidang pembangunan nasional. Pembangunan nasional yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi amanat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alenia empat yaitu meningkatkan kesejahteraan umum. Secara Konstitusional, Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa "*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat*".

Hal ini mendasari Hak Menguasai dari Negara yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) bahwa "*Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat*".

Ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tidak terlepas dari dasar pemikiran tentang kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat. Atas dasar itu, tujuan hak menguasai oleh Negara sumber daya alam khususnya tanah ialah keadilan sosial dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>4</sup>

Kewenangan tersebut dilaksanakan Negara dalam kedudukannya sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia atau berkedudukan sebagai

badan penguasa. Pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dilaksanakan dalam rangka untuk kepentingan bangsa dan negara Republik Indonesia. Pembangunan untuk kepentingan umum ini harus terus diupayakan pelaksanaannya bagi masyarakat luas, yang dapat meningkatkan kesejahteraan sosial bagi rakyatnya dalam pembangunan daerah.<sup>5</sup>

Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran dan fungsi tanah untuk pemanfaatan kehidupan manusia serta prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang sesuai dan ditempuh dengan jalan musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah.<sup>6</sup> Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Pemerintah menerbitkan Undang – Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ditetapkan dengan harapan terciptanya suatu pembangunan yang berorientasi pada kepentingan umum yang berusaha mensejahterakan masyarakat dan dapat menyelesaikan serta meminimalisir sengketa-sengketa yang terjadi dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan yang hasil akhirnya diharapkan dapat memberikan keadilan yang sesuai seperti yang diamanatkan dalam asas-asas hukum nasional tentang

<sup>4</sup> Umar Said Sugiharto, Suratman, and Noorhudha Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah: Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra Dan Pasca Reformasi* (Malang: Setara Press, 2015), hlm 1.

<sup>5</sup> Julius Sembiring, *Tanah Negara* (Yogyakarta: STPN Press, 2012), hlm 62.

<sup>6</sup> Alfiyani Mayasari and Triyono Endang Sri Santi, "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Ngaliyan-Mijen)," *Diponegoro Law Journal* 2, no. 2 (2013): 112-121.

## Artikel

pengadaan tanah untuk kepentingan umum.<sup>7</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui empat tahapan yaitu; perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil.

Pengadaan tanah salah satunya di Kota Balikpapan yakni pembangunan Embung Aji Raden di wilayah Lamaru, pembangunan embung tersebut seluas 55 hektare dan termasuk dalam rencana kerja Dirjen Sumber Daya Air Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), yang digunakan untuk mengatur dan menampung suplai aliran air hujan, dan dapat menyuplai air bersih sebanyak 150 liter per detik. Kegiatan pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah masih belum sesuai khususnya tahap penilaian ganti rugi dan musyawarah penetapan ganti rugi. Tahap penilaian ganti rugi dan musyawarah penetapan ganti rugi tidak berjalan dengan baik. Para pemegang hak atas tanah tidak diikutsertakan dalam menentukan nilai ganti rugi terhadap hak atas tanah yang mana hal ini bertentangan dengan yang disebutkan dalam Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.<sup>8</sup> Bahwa seharusnya penetapan ganti rugi dilaksanakan dengan musyawarah dari pihak-pihak yang bersangkutan, dalam hal ini tim penilai atau tim Appraisal, Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan

sebagai Panitia Pengadaan Tanah, dan pemilik tanah.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam dengan melakukan penelitian untuk penulisan yang berjudul “Mekanisme Penetapan Ganti Rugi Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Embung Aji Raden di Kota Balikpapan”.

### B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah terkait latar belakang di atas adalah bagaimanakah mekanisme penetapan ganti rugi hak atas tanah untuk pembangunan kepentingan umum Embung Aji Raden di Kota Balikpapan?

### C. Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yakni sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan yang hidup dalam masyarakat.<sup>9</sup> Maka penelitian dengan pendekatan yuridis empiris harus dilakukan di lapangan, dengan menggunakan metode dan teknik penelitian lapangan.<sup>10</sup> Dengan menggunakan sumber data primer dan data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka yakni mempelajari terkait mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan membaca serta mengutip artikel, peraturan perundang-undangan, jurnal ilmiah yang terkait, serta studi lapangan dengan melakukan penelitian ke lokasi pembangunan Embung Aji Raden di Kota Balikpapan.

<sup>7</sup> AGHISNI PANJI HADI KUSUMO, Ana Silviana Dosen, and Sukirno Dosen, “Tinjauan Yuridis Terhadap Substansi Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Mengalami Judicial Review,” *Diponegoro Law Journal* 2, no. 3 (2013): hlm 3.

<sup>8</sup> Wawancara dengan Bapak Nur Iman, salah satu pemilik tanah yang terkena pembangunan Embung Aji Raden Lamaru, Maret 2019

<sup>9</sup> Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum (Edisi Revisi)* (Bandung: Mandar Maju, 2013), hlm 61.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm 61

#### D. Tinjauan Pustaka

##### 1. Tinjauan Umum tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

a. Pengertian Pengadaan Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 disebutkan bahwa pengertian pengadaan tanah adalah “kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”. Dalam undang-undang ini tidak menyebutkan pencabutan hak atas tanah sebagai bagian dari pengadaan tanah, atau pencabutan hak atas tanah bukan merupakan bagian pengadaan tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Adapun obyek pengadaan tanah dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 meliputi: ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

b. Pengertian Kepentingan Umum

Kepentingan umum secara etimologis terdiri dari dua kata yaitu kepentingan dan umum. Kata “Kepentingan” mengandung arti keperluan, sesuatu yang penting. Sedangkan kata “umum” mempunyai arti keseluruhan. Walaupun secara etimologis pengertian tersebut diatas dapat dipahami menurut ilmu bahasa tetapi belum dapat dijadikan sebagai pengertian yuridis dari “kepentingan umum”. Menurut Oloan Sitorus dan Dayat Limbong kepentingan umum secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan,

kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Akan tetapi rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya.<sup>11</sup>

##### 2. Tinjauan Umum tentang Ganti Rugi Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan Ganti Rugi tersebut adalah “Penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”. Sedangkan bentuk ganti ruginya berupa:<sup>12</sup>

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

Bentuk ganti rugi diberikan sesuai dengan nilai ganti rugi yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Tim Penilai yang sudah disepakati dalam musyawarah penetapan ganti rugi. Penetapan ganti rugi yang diberikan harus memperhatikan status hak atas tanah yang bersangkutan. Jika statusnya hak milik maka menjadi pertimbangan dan perkiraan yang akurat terhadap harga ganti ruginya. Artinya, harus lebih besar dari hak-hak atas tanah lainnya seperti Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Guna Usaha (HGU). Ganti rugi tidak saja hanya kepada tanahnya,

<sup>11</sup> Oloan Sitorus and Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004), hlm 6.

<sup>12</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum: Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan Dan Pencabutan Hak* (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2015), hlm 18..

tetapi juga harus bangunan, pagar, tanam-tanaman, dan lain-lainnya.<sup>13</sup>

### **3. Mekanisme Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud antara lain :

a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah.

Pada tahap Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah melakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah serta pengumpulan data pihak yang berhak dan objek Pengadaan Tanah. Hasil kegiatan tersebut kemudian diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja secara bertahap, parsial, atau keseluruhan. Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah objek Pengadaan Tanah. Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi. Sehingga keberatan atas hasil inventarisasi dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan

keberatan atas hasil inventarisasi. Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

b. Penilaian Ganti Kerugian

Pada tahap penilaian ganti kerugian terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan untuk melaksanakan penilaian objek Pengadaan Tanah. Penilai yang ditetapkan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan. Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- 1) tanah;
- 2) ruang atas tanah dan bawah tanah;
- 3) bangunan;
- 4) tanaman;
- 5) benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- 6) kerugian lain yang dapat dinilai.

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 Penilai menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

<sup>13</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm 83.

c. 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 hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Musyawarah yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan instansi yang memerlukan tanah dilakukan dengan komunikais secara dialogis. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya

ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu, karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian.

d. Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian ganti kerugian atas objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. 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.

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 Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya atau Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian. Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak dilaksanakan atau 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.

Ketentuan lebih lanjut mengenai insentif perpajakan diatur oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

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. 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 ini. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu. Pelepasan objek Pengadaan Tanah tidak diberikan ganti kerugian, kecuali:

- 1) Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;
- 2) Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
- 3) Objek Pengadaan Tanah kas desa.

Pelepasan objek Pengadaan Tanah dilaksanakan paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Apabila pelepasan objek Pengadaan Tanah belum selesai dalam waktu tanahnya dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Pejabat yang melanggar ketentuan akan dikenai sanksi

administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## II. PEMBAHASAN

### A. Gambaran Umum Mengenai Wilayah yang Terkena Pembangunan Embung Aji Raden di Kota Balikpapan

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Embung Aji Raden di Kota Balikpapan ini merupakan rencana dari pemerintah untuk memfasilitasi Balai Wilayah Sungai dan Perusahaan Daerah Air Minum Kota Balikpapan, agar suplai air baku bagi warga masyarakat Kota Balikpapan dapat tercukupi secara maksimal. Pembangunan Embung Aji Raden dalam prosesnya menggunakan dasar hukum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai pedoman teknis dalam Pembangunan Embung Aji Raden di Kota Balikpapan.

Pembangunan Embung Aji Raden diharapkan dapat menyuplai kebutuhan air bersih di Kota Balikpapan hingga mencapai 150 liter per detik. Pembangunan Embung Aji Raden akan dibangun di atas tanah seluas 55 hektare. Saat ini pembebasan lahan hingga tahap pembayaran yang dilakukan seluas 8 hektare. Lahan yang digunakan untuk pembangunan Embung Aji Raden tersebut terdiri dari lahan milik masyarakat.

Adapun gambaran umum wilayah yang terkena pembangunan Embung Aji Raden di Kota Balikpapan adalah sebagai berikut:

1. Ruas atau Letak pembangunan Embung Aji Raden di Kota Balikpapan, diantaranya sebagai berikut:
  - a. Wilayah Administratif

Artikel

- 1) Kelurahan : Kelurahan Lamaru
- 2) Kecamatan : Balikpapan Timur
- 3) Kota : Balikpapan

b. Akseibilitas

Tanah yang akan dipergunakan untuk pembangunan Embung Aji Raden terletak di Jalan Mulawarman RT.16 (jalan masuk menuju SMPN 19 Lamaru berjarak ±870m dari Jalan Mulawarman) Kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan.

2. Luas penggunaan tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan Embung aji raden di kota Balikpapan

Sebagai gambaran pada desain atau gambar sebelumnya bahwa kebutuhan lahan yang diperlukan berdasarkan prioritas tahapan pembangunan Embung Aji Raden adalah sebagai berikut:

- a. Tahap 1. Kebutuhan tanah untuk tubuh embung beserta fasilitasnya adalah ± 6 Ha dengan rincian sebagai berikut:

**Tabel 1. Kebutuhan tanah untuk area kerja tubuh embung dan fasilitasnya.**

No	Area Kerja Konstruksi	Kebutuhan Tanah (Ha)
1	Luas Tubuh Embung	2.8266
2	Luas Pelimpah	1.6714
3	Jalan Akses	0.25
4	Disposal Area	1.3181
	<b>Luas area kerja</b>	<b>6.0661</b>

Sumber: DED Embung Aji Raden, 2015

- b. Tahap 2. Kebutuhan tanah untuk borrow area adalah ±3,8 Ha dengan rincian sebagai berikut :

**Tabel 2. Kebutuhan tanah untuk Borrow Area**

No	Area Kerja Konstruksi	Kebutuhan Tanah (Ha)
1	Borrow Area dalam genangan	1.037
2	Borrow area di samboja	2.7555
	<b>Luas area kerja</b>	<b>3.7925</b>

Sumber: DED Embung Aji Raden, 2015

- c. Tahap 3. Kebutuhan tanah untuk area genangan embung adalah ± 45 Ha dengan rincian sebagai berikut :

**Tabel 3. Kebutuhan tanah untuk area genangan embung**

No	Area Kerja Genangan	Kebutuhan Tanah (Ha)
1	Luas genangan MAB, tidak Ter masuk borrow area	34.9809
2	Luas Greenbelt	9.9458
	<b>Luas area genangan</b>	<b>44.9267</b>

Sumber: DED Embung Aji Raden, 2015

Total kebutuhan tanah untuk pembangunan Embung aji raden di Kota Balikpapan ialah 54.7853 Hektare. Sehingga total kebutuhan tanah untuk pembangunan kepentingan umum Embung Aji Raden di Kota Balikpapan adalah 55 hektare.

3. Kondisi status tanah untuk Pembangunan Embung aji raden di kota Balikpapan

Pada wilayah untuk pembangunan Embung Aji Raden pada bagian hulu daerah aliran sungai, terdapat lahan berupa semak belukar, hutan dan perkebunan karet. Pada bagian tengah wilayah tersebut (sebagai rencana sebagai embung dan genangan) berupa semak belukar, ladang sayur dan palawija, perkebunan papaya dan pisang serta peternakan ayam. Serta pemukiman penduduk berada di sebelah hilir daerah aliran sungai.

Berdasarkan hasil dari tinjauan lapangan pada lokasi yang akan dibangun Embung Aji Raden diidentifikasi beberapa kendala yang akan dihadapi adalah sebagai berikut:

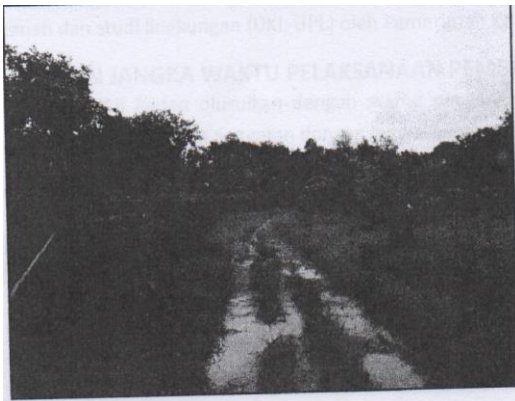
- a. Tinjauan lapangan pada daerah hulu dan tengah sungai Aji Raden, hingga saat ini masih terdapat aktivitas perkebunan



milik warga dan beberapa peternakan ayam.



**Gambar 1. Kondisi perkebunan milik warga di dalam area Embung Aji Raden di Kota Balikpapan**



**Gambar 2. Kondisi peternakan ayam milik warga yang terdapat di dalam area Embung Aji Raden di Kota Balikpapan**

- b. Jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Embung aji raden di kota Balikpapan

Perencanaan terhadap pembangunan Embung Aji Raden di kota Balikpapan telah dilaksanakan pada Desember 2015. Mengingat diketahui bahwa proses pengadaan tanah membutuhkan waktu yang cukup panjang dan usulan penetapan lokasi pembangunan Embung Aji Raden ini telah dilakukan pada tahun

2017. Jangka waktu adanya pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan prioritas tahapan pembangunan embung disesuaikan dengan progres penyelesaian pengadaan tanah dan studi lapangan oleh Pemerintah Kota Balikpapan.

Perencanaan pembangunan Embung Aji Raden ini telah diusulkan dengan skema penganggaran *Multi Years Contract* (MYC) selama jangka waktu tiga tahun penganggaran. Penganggaran dalam pembangunan pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum Embung Aji Raden di Kota Balikpapan dalam sistem penanaman modal serta Anggaran *shaming* dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), akan tetapi sementara ini pendanaan dalam pembangunan Embung Aji Raden masih menggunakan dana dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota Balikpapan.

**Gambar 3. Rencana Lokasi Embung Aji Raden di Kota Balikpapan**



Sumber Data: Hasil Laporan dari Dinas Pertanahan Kota Balikpapan

### **B. Prosedur Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Embung Aji Raden di Kota Balikpapan**

Prosedur pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Embung Aji Raden bertujuan untuk meningkatkan sarana dan prasarana, salah

## Artikel

satunya adalah pembangunan infrastruktur berupa penampungan aliran air hujan (Embung). Mengenai prosedur atau tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum Embung Aji Raden adalah sebagai berikut:

### 1. Permohonan Penetapan Lokasi

Penetapan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan Embung Aji Raden di Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur berdasarkan Keputusan Walikota Balikpapan Nomor 188.45-440/2016 pada tanggal 31 Oktober 2016 bahwa lokasi pengadaan tanah pembangunan Embung Aji Raden merupakan persetujuan kepada Bagian Umum dan Perlengkapan Sekretariat Daerah Kota Balikpapan untuk melakukan pengadaan tanah seluas  $\pm 55$  Ha di Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur. Kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Embung Aji Raden dilakukan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- a. Dalam memperoleh tanah agar dilakukan dengan cara pelepasan hak atas tanah dan pembayaran ganti rugi atas tanah dan pembayaran ganti rugi atas bidang tanah, tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan mengikuti sesuai dengan tahapan yang berlaku;
- b. Sebelum kegiatan pembangunan dilaksanakan diwajibkan mengurus perizinan sesuai dengan ketentuan yang berlaku; dan
- c. Melaporkan hasil pelaksanaan kegiatan kepada Walikota Balikpapan.

Adapun segala biaya yang timbul akibat ditetapkannya keputusan ini dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Balikpapan tahun anggaran 2016 melalui Dokumen Pelaksanaan Anggaran Satuan Kerja (DPA-SKPD) Bagian Umum dan Perlengkapan Sekretariat Daerah Kota Balikpapan. Keputusan ini mulai berlaku

sejak tanggal ditetapkan sampai dengan 2 (dua) tahun.

### 2. Perpanjangan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah

Perpanjangan penetapan lokasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Embung Aji Raden seluas  $\pm 55$  hektare di Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur berdasarkan Surat Keputusan Wali Kota Balikpapan Nomor 188.45-345/2018 tertanggal 16 November 2018. Dimaksudkan untuk memperpanjang penetapan lokasi pengdaan tanah untuk Pembangunan Embung Aji Raden seluas  $\pm 55$  hektare di Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur.

Lokasi tersebut yakni lokasi yang terkena pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Embung Aji Raden, yang merupakan persetujuan kepada Dinas Pertanahan dan Penataan Ruang Kota Balikpapan. Adapun syarat dan ketentuan dalam kegiatan pengadaan tanah adalah sebagai berikut:<sup>14</sup>

- a. Dalam memperoleh tanah agar dilakukan dengan cara pelepasan hak atas tanah dan pembayaran ganti rugi atas bidang tanah, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- b. Sebelum melakukan kegiatan pembangunan dilaksanakan, diwajibkan mengurus perizinan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. Segala biaya yang timbul sebagai akibat ditetapkannya keputusan ini dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Balikpapan melalui Dokumen Pelaksanaan Anggaran

<sup>14</sup> Keputusan Walikota Balikpapan Nomor 188.45-345/2018 tentang Perpanjangan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Embung Aji Raden Seluas  $\pm 55$  hektare di Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur.

- Dinas Pertanahan dan Penataan Ruang Kota Balikpapan;
- d. Perpanjangan penetapan lokasi pengadaan tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum Embung Aji Raden seluas ±55 hektare di Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur, berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun.
  - e. Keputusan tersebut telah berlaku mulai tanggal yang telah ditetapkan yakni tanggal 16 November 2018.
3. Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dan Penunjukan Tim penilai (Tim Appraisal)
- Sebagai langkah untuk mempercepat proses pembangunan Embung Aji Raden Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan timur maka setelah di keluarkannya keputusan perpanjangan penetapan lokasi oleh Walikota Balikpapan, maka proses pengadaan tanah sudah dapat dilakukan. Maka bagi pemerintah daerah yang daerahnya terkena pebangunan Embung Aji Raden harus segera membentuk Struktur Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah dan Tim Penilai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Embung Aji Raden di Kota Balikpapan, diantaranya sebagai berikut :
- a. Struktur Panitia Pengadaan Tanah (P2T)
    - 1) Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur Nomor : 44/KEP-64/III/2017 tertanggal 17 Maret 2017 Tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, menugaskan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan

Sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Embung Aji Raden Di Kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur seluas ± 55 Ha.

Bertugas melaksanakan tahapan pelaksanaan antara lain sebagai berikut:

- a) Penyiapan pelaksanaan;
- b) Inventarisasi dan identifikasi;
- c) Penetapan penilai;
- d) Musyawarah penetapan ganti rugi;
- e) Pemberian ganti rugi;
- f) Pemberian ganti rugi dalam keadaan khusus;
- g) Penitipan ganti rugi;
- h) Pelepasan objek pengadaan tanah;
- i) Pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan obyek pengadaan tanah;
- j) Pendokumentasian peta bidang, daftar nominatif dan data administrasi pengadaan tanah; dan
- k) Penyerahan hasil pengadaan tanah.

Ketua pelaksana pengadaan tanah melaporkan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur, serta biaya tugas pelaksanaan pengadaan tanah dibebankan pada anggaran Pemerintah Kota Balikpapan tahun 2017.

- 2) Tim persiapan pengadaan tanah Embung Aji Raden Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur

Pembangunan Embung Aji Raden Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan

seluas ± 55 Ha diharapkan dapat menyuplai kebutuhan air baku di Kota Balikpapan hingga mencapai 150 liter per detik. Dengan adanya pembangunan embung tersebut maka dibutuhkan adanya tim persiapan untuk memaksimalkan pembangunan embung tersebut. Ditetapkan bahwa Tim persiapan pengadaan tanah Embung Aji Raden adalah sebagai berikut:<sup>15</sup>

- a) Asisten Tata Pemerintahan sebagai Ketua Merangkap Anggota;
  - b) Kepala Bagian Kerjasama Daerah sebagai Sekretaris merangkap Anggota;
  - c) Administrasi Daerah Kota Balikpapan sebagai Sekretaris merangkap Anggota;
  - d) Camat Balikpapan Timur sebagai Anggota;
  - e) Lurah Lamaru sebagai Anggota;
  - f) Kepala Balai Wiayah Sungai Kalimantan III Provinsi Kalimantan Timur sebagai Anggota;
  - g) Kepala Sub Bagian Perlengkapan pada Bagian Umum dan Perlengkapan Sekretarian Daerah Kota Balikpapan sebagai Anggota.
- Adapun tugas dari masing-masing anggota tersebut di atas adalah sebagai berikut:
- Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
- a) Melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
  - b) Melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan;

- c) Menyiapkan penetapan lokasi pembangunan;
- d) Mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- e) Melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh Walikota.

3) Susunan keanggotaan tim pelaksana pengadaan tanah Embung Aji Raden Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur Berdasarkan keputusan kepala kantor pertanahan kota Balikpapan nomor: 123/SK/100-64.71/VII/2017 tertanggal 12 Juli 2017 Tentang Susunan Keanggotaan Tim Pelaksana Pengadaan Tanah Embung Aji Raden, memutuskan untuk membentuk tim pelaksana pengadaan tanah Embung Aji Raden dengan susunan keanggotaan sebagai berikut:

- a) Pelaksana pengadaan tanah
  - (1) Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Ketua;
  - (2) Asisten tata pemerintahan Kota Balikpapan sebagai Anggota;
  - (3) Kepala Dinas Pertanahan Dan Penataan Ruang Kota Balikpapan sebagai Anggota;
  - (4) Kepala Saksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Anggota;

<sup>15</sup> Keputusan Walikota Balikpapan Nomor 188.45-413/2016 tanggal 15 September 2016.

- (5) Camat Balikpapan Timur sebagai Anggota;
  - (6) Lurah Lamaru sebagai Anggota;
  - (7) Kepala Seksi Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Sekretaris merangkap Anggota.
- b) Sekretariat
- (1) Kasubsi Fasilitasi Pengadaan Tanah dan Penetapan Tanah Pemerintah Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;
  - (2) Kasubsi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;
  - (3) Kasi Pengadaan Tanah Dinas Pertanahan Dan Penataan Ruang Kota Balikpapan;
  - (4) 2 (dua) orang Pelaksana Dinas Pertanahan Dan Penataan Ruang Kota Balikpapan.

Tugas dari tim Verifikasi diatas ialah sebagai berikut :

- a) Penyiapan pelaksanaan;
- b) Inventarisasi dan identifikasi;
- c) Penetapan penilaian;
- d) Musyawarah penetapan bentuk ganti rugi;
- e) Pemberian ganti rugi;
- f) Pemberian ganti rugi dalam keadaan khusus;
- g) Penitipan ganti rugi;
- h) Pelepasan objek pengadaan tanah;
- i) Pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan obyek pengadaan tanah;
- j) Pendokumentasian peta bidang, daftar nominatif dan

data administrasi pengadaan tanah; dan

- k) Penyerahan hasil pengadaan tanah.

Ketua pelaksana pengadaan tanah dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, melaporkan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur. Adapun biaya atas pelaksanaan dari tugas tim pelaksana dibebankan pada Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Kota Balikpapan Tahun Anggaran 2017.

- 4) Susunan keanggotaan Satgas A dan Satgas B dalam tim pelaksana Pengadaan tanah Embung Aji Raden Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur

Berdasarkan Struktur Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah diatas adapun tugas dari masing-masing anggota sebagaimana terdapat dalam Keputusan kepala kantor pertanahan kota Balikpapan Nomor: 122/SK/100-64.71/VII/2017 tertanggal 12 Juli 2017 Tentang Susunan keanggotaan satgas A dan Satgas B dalam tim pelaksana pengadaan tanah Embung Aji Raden Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur. Membentuk susunan keanggotaan dan Sekretariat sebagai berikut:

- a) Satgas A – Data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaat tanah

- (1) Kasubsi pengukuran dan pemetaan dasar dan tematik kantor pertanahan kota Balikpapan sebagai ketua;
  - (2) Kasubsi pengukuran dan pemetaan kadasteral kantor pertanahan kota Balikpapan sebagai anggota;
  - (3) 2 (dua) orang petugas ukur kantor pertanahan kota Balikpapan.
- b) Satgas B – Data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah
- (1) Kasubsi fasilitas pengadaan tanah dan penetapan tanah Pemerintah kantor pertanahan kota Balikpapan sebagai ketua;
  - (2) Kepala seksi pemerintahan Kecamatan Balikpapan Timur sebagai anggota;
  - (3) Kepala seksi pemerintahan kecamatan Balikpapan timur sebagai anggota;
  - (4) Kepala seksi pemerintahan kelurahan lamaru sebagai anggota;
  - (5) 2 (dua) orang pelaksana bagian dinas pertanahan dan penataan ruang daerah kota Balikpapan sebagai anggota;
  - (6) 2 (dua) orang pelaksana dari Dinas Pekerjaan Umum sebagai anggota;
  - (7) 2 (dua) orang pelaksana dari Dinas pangan, pertanian, dan perikanan kota Balikpapan sebagai anggota.

Berdasarkan susunan keanggotaan pelaksana Satgas A dan Satgas B terhadap pengadaan tanah atas pembangunan Embung Aji Raden Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur susunan keanggotaan tersebut memiliki tugas masing-masing diantaranya sebagai berikut:

- a) Tugas satgas A terhadap pengadaan tanah atas pembangunan Embung Aji Raden Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur
  - (1) Pengukuran batas keliling lokasi pengadaan tanah;
  - (2) Pengukuran bidang per bidang;
  - (3) Menghitung, menggambar bidang per bidang dan batas keliling, dan
  - (4) Pemetaan bidang per bidang dan batas keliling bidang tanah.
- b) Tugas satgas B terhadap pengadaan tanah atas pembangunan Embung Aji Raden Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur ialah melaksanakan pengumpulan data berupa :
  - (1) Nama, pekerjaan, dan alamat pihak yang berhak;
  - (2) Nomor induk kependudukan atau identitas diri lainnya pihak yang berhak;
  - (3) Bukti penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;

- (4) Letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang;
- (5) Status tanah dan dokumentasinya;
- (6) Jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- (7) Penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- (8) Pembebanan hak atas tanah; dan
- (9) Ruang atas dan ruang bawah tanah.

b. Penetapan Tim Penilai (Tim Appraisal)

Berdasarkan surat keputusan ketua pelaksana pengadaan tanah kota Balikpapan Nomor: 183/KEP-64.71-500/XI/2017 tertanggal 01 November 2017 Tentang Penetapan Kantor Jasa Penilai Publik dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Embung Aji Raden. Menetapkan bahwa kantor jasa penilai publik Sih Wiryadi dan Rekan sebagai Appraisal untuk pembangunan Embung Aji Raden Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur.

Diharapkan dapat melaksanakan pekerjaan penilaian besarnya ganti rugi, sesuai daftar nominatif berdasarkan hasil identifikasi dan inventarisasi yang dilakukan oleh pelaksana pengadaan tanah untuk pembangunan Embung Aji Raden yang terletak di Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur.

4. Penyuluhan dan Pengukuran Lokasi

Tim Pengadaan Tanah dan Tim Penilai Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Embung Aji Raden di Kota Balikpapan, telah beberapa kali melakukan penyuluhan atau sosialisasi kepada masyarakat atau pemilik hak atas tanah yang terkena

pembangunan Embung Aji Raden di maksudkan untuk menjelaskan maksud, tujuan dan manfaat dari pembangunan Embung tersebut. Penyuluhan tersebut dilakukan di Aula Kelurahan Lamaru dan dilakukan sebanyak 2 (dua) kali pertemuan, penyuluhan dan sosialisais tersebut dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah dengan masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan Embung Aji Raden kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur.

Setelah dilakukannya sosialisasi dan penyuluhan mengenai rencana pembangunan Embung Aji Raden, maka panitia pengadaan tanah khususnya satgas A melakukan pengukuran dan pemetaan dasar bidang per bidang serta pemasangan patok pada lokasi yang terkena pembangunan Embung Aji Raden. Pemasangan patok tersebut melibatkan perwakilan dari Lurah Lamaru dan beberapa masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan Embung Aji Raden.<sup>16</sup>

**C. Pengaturan Ganti Rugi Terhadap Pembebasan Tanah Dalam Pengadaan Tanah Embung aji raden di kota Balikpapan**

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum maka kegiatan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah, maka proses peralihan hak itu berdasarkan peraturan perundang-undangan, sebagai berikut:<sup>17</sup>

1. Pelaksanaan Ganti Rugi Terhadap Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah

<sup>16</sup> Wawancara dengan Bapak Sutrisno, Kepala Dinas Pertanahan Kota Balikpapan, tanggal 30 April 2019, pukul 10.00 Wita

<sup>17</sup> Priskilla Velicia Ong, "KAJIAN YURIDIS TERHADAP IMPLEMENTASI GANTI RUGI ATAS PENGADAAN TANAH DEMI KEPENTINGAN UMUM," *LEX PRIVATUM* 6, no. 7 (2019): hlm 125.

*Artikel***Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Ganti Rugi Hak Atas Tanah merupakan hal yang paling penting dalam proses pengadaan tanah. Berdasarkan hal tersebut adapun pelaksanaan ganti rugi sebagai berikut:

**a. Penilaian Ganti Rugi**

Penilaian ganti rugi dilakukan untuk menentukan dasar penetapan nilai ganti rugi atas tanah kepada pihak yang berhak. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan “Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapatkan izin praktek penilaian dan telah mendapatkan lisensi dari Badan Pertanahan Nasional untuk menghitung nilai atau harga dari objek pengadaan tanah.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti penilaian ganti rugi kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan Embung Aji Raden. Besarnya nilai ganti rugi ditentukan oleh tim jasa penilai publik Sih Wiryadi dan Rekan sebagai Appraisal yang diberikan wewenang oleh Bapak Didik Bangun Restuaji, S.H. selaku ketua tim pelaksana pengadaan tanah, untuk melaksanakan pekerjaan penilaian besarnya ganti rugi, sesuai daftar nominatif berdasarkan hasil identifikasi dan inventarisasi yang dilakukan oleh pelaksana pengadaan tanah untuk pembangunan Embung Aji Raden yang terletak di kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur.

**b. Musyawarah Penetapan Ganti Rugi**

Musyawarah penetapan ganti rugi atas pengadaan tanah dilaksanakan

melalui musyawarah bersama dengan pihak yang berhak dengan mengikutsertakan instansi yang memerlukan tanah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak hasil penilaian dari penilai diterima oleh ketua pelaksana pengadaan tanah, serta undangan untuk menghadiri musyawarah diberikan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum tanggal ditetapkannya pelaksanaan musyawarah penetapan ganti rugi. Musyawarah dimaksudkan sebagai salah satu dasar untuk menentukan nilai ganti rugi atas tanah yang menjadi pembangunan untuk kepentingan umum.

Proses musyawarah diawali dengan proses pendataan kepemilikan tanah, dari mana pemilik atau pemegang hak, letak, luas dan sampai jenis kepemilikan atas tanah. Setelah proses tersebut telah dianggap akurat, maka kegiatan selanjutnya adalah sosialisasi kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah yang akan dikenakan pembebasan. Kegiatan tersebut harus dilakukan dalam bidang apapun termasuk dalam bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Selama ini sistem musyawarah yang dipakai menggunakan sistem dialogis antara panitia pengadaan tanah dengan para pemegang hak tanah atau yang telah diberi kuasa, untuk pelaksanaan musyawarah panitia harus mengundang kepada para pemegang hak atas tanah dalam bentuk undangan tertulis dengan mengambil tempat yang telah disepakati bersama. Ketentuan yang paling tepat dalam penentuan besarnya ganti rugi dengan musyawarah mufakat yang diikuti oleh semua pihak terkait yang dilaksanakan dengan cara terbuka. Hasil musyawarah merupakan salah satu unsur tertinggi dalam menentukan besarnya ganti rugi



apabila musyawarah tersebut mencapai kesepakatan bersama, dan sebaliknya jika tidak mencapai kesepakatan maka tujuan dari musyawarah tersebut tidak tercapai.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti bahwa dalam musyawarah penetapan ganti rugi yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah, tim Appraisal dan masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan Embung Aji Raden yang terdapat dalam surat Nomor 087/P2T.EAR-SRT/XI/2017, tertanggal 23 November 2017. Tidak adanya sistem musyawarah yang dialogis, dilakukan dalam tahap penilaian ganti rugi dan musyawarah penetapan ganti rugi yang tidak berjalan dengan baik.

Para pemegang hak atas tanah tidak diikutsertakan dalam menentukan nilai ganti rugi terhadap hak atas tanah, yang mana hal ini bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Bahwa seharusnya penetapan ganti rugi dilaksanakan dengan musyawarah dari pihak-pihak yang bersangkutan, dalam hal ini tim penilai, Badan Pertanahan Nasional, dan pemilik tanah.

#### c. Pemberian Ganti Rugi

Ganti rugi diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan dari hasil penilaian dalam musyawarah antara pihak pemilik tanah dan instansi yang memerlukan tanah. Bentuk ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang berhak dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, dan bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Adapun pemberian ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan Embung Aji Raden Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur Kota

Balikpapan ialah dalam bentuk uang berdasarkan Berita Acara Pemberian Ganti Rugi Dalam Bentuk Uang Nomor 087/P2T.EAR-SRT/XI/2017 tertanggal 23 Nopember 2017.

Pemberian ganti rugi dalam bentuk uang dilakukan melalui jasa perbankan yang telah disepakati oleh pihak yang berhak. Pemberian ganti rugi dilakukan dengan cara pelepasan hak oleh pihak yang berhak disertai dengan penyerahan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah kepada pelaksana pengadaan tanah.

#### 2. Penetapan Bentuk dan Besarnya Nilai Ganti Rugi

Penetapan harga ganti rugi terhadap pengadaan tanah dilakukan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) dan tim penilai publik yang sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, dalam melakukan tugasnya penilai atau penilai publik meminta peta bidang tanah, daftar nominatif, dan data yang diperlukan untuk bahan penilaian besaran ganti rugi atas tanah.

Sesuai dengan amanah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa pengadaan tanah diantaranya harus berasaskan kemanusiaan dan kesejahteraan. Kemanusiaan harus memperlakukan pemilik tanah dengan manusiawi, dan kesejahteraan harus dapat merealisasikan para pemilik tanah sejahtera, dan jangan sampai para pemilik tanah menjadi sengsara akibat tabahnya dimanfaatkan untuk kepentingan umum. Pengadaan Tanah dalam hal ini Pemerintah harus memberikan ganti rugi terhadap sisa tanah yang tidakdimanfaatkan secara optimal.

Besarnya ganti rugi berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak memberikan dasar atau acuan besarnya ganti rugi dan sepenuhnya menyerahkan kepada juru taksir atau tim penilai (Tim Appraisal). Besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan oleh penilai menjadi dasar dalam musyawarah antara

Artikel

P2 dengan para pihak pemilik tanah. Dengan demikian pelaksana pengadaan tanah tidak mempunyai wewenang untuk menetapkan harga ganti rugi. Besaran nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh tim Appraisal selaku tim penilai untuk tanah pembangunan Embung Aji Raden pada tahap awal seluas 8 Ha dari keseluruhan tanah seluas ± 55 Ha ialah sebesar Rp. 84.000/m<sup>2</sup>.

3. Daftar nama dan luas pengukuran Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Embung Aji Raden Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur.

NIS	No	Nama Pemilik	Alamat/Lokasi Bidang Tanah	Luas (m <sup>2</sup> )	Bidang tanah di luar penetapan luas (m <sup>2</sup> )	Status Tanah
1		Faisal	Lamaru	448 m <sup>2</sup>		Segel
2A		Sadilan	Lamaru	5468 m <sup>2</sup>		Segel
2B		Sadilan	Lamaru		1273 m <sup>2</sup>	Segel
2C		Sadilan	Lamaru		1445 m <sup>2</sup>	Segel
3A		Nanang S	Lamaru	240 m <sup>2</sup>		
AB		Nanang S	Lamaru		1552 m <sup>2</sup>	
4A		Amirudin	Lamaru	331 m <sup>2</sup>		
4B		Amirudin	Lamaru		231 m <sup>2</sup>	
5A		H. Mugsidi	Lamaru	473 m <sup>2</sup>		
5B		H. Mugsidi	Lamaru		90 m <sup>2</sup>	
6A		H. Niti Prayitno	Lamaru	331 m <sup>2</sup>		
6B		H. Niti Prayitno	Lamaru		197 m <sup>2</sup>	
7		Bambang	Lamaru	563 m <sup>2</sup>		
8		H. Mungsidi	Lamaru	563 m <sup>2</sup>		
9		Warsito	Lamaru	563 m <sup>2</sup>		
10		Nanang S	Lamaru	1689 m <sup>2</sup>		
11		Sulistyo	Lamaru	547 m <sup>2</sup>		HP. 17
12A		Nanang S	Lamaru	8872 m <sup>2</sup>		
12B		Nanang S	Lamaru		1296 m <sup>2</sup>	
12C		Nanang S	Lamaru		446 m <sup>2</sup>	
	V	JALAN		2358 M <sup>2</sup>		
13		H. Juhri	Lamaru	1091 m <sup>2</sup>		
14		Kamam	Lamaru	563 m <sup>2</sup>		
15		Suwito	Lamaru	563 m <sup>2</sup>		
16		H. Sukardi	Lamaru	563 m <sup>2</sup>		

17A		Rusdianto	Lamaru	489 m <sup>2</sup>		
17B		Rusdianto	Lamaru		73 m <sup>2</sup>	
18A		Nanang S	Lamaru	866 m <sup>2</sup>		
18B		Nanang S	Lamaru		259 m <sup>2</sup>	
19		Sutomo	Lamaru	563 m <sup>2</sup>		
20A		Sukaji	Lamaru	202 m <sup>2</sup>		
20B		Sukaji	Lamaru		361 m <sup>2</sup>	
21A		Sucipto	Lamaru	5219 m <sup>2</sup>		
21B		Sucipto	Lamaru		486 m <sup>2</sup>	
22A		Ardan	Lamaru	935 m <sup>2</sup>		
22B		Ardan	Lamaru		778 m <sup>2</sup>	
23		Muhadi	Lamaru	3509 m <sup>2</sup>		
	II	JALAN		43 m <sup>2</sup>		
24A		Sucipto	Lamaru	3543 m <sup>2</sup>		
24B		Sucipto	Lamaru		1794 m <sup>2</sup>	
	I	JALAN		110 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	
25		Sadilan	Lamaru	5787 m <sup>2</sup>		Segel
	III	JALAN		174 m <sup>2</sup>		
26		Woro Trisnangsih	Lamaru	517 m <sup>2</sup>		HM. 965
	IV	JALAN		31 m <sup>2</sup>		
27A		Siti Maesyaroh	Lamaru	7935 m <sup>2</sup>		Segel
27B		Siti Maesyaroh	Lamaru		3789 m <sup>2</sup>	Segel
28A		Samsudin	Lamaru	13860 m <sup>2</sup>		
28B		Samsudin	Lamaru		3891 m <sup>2</sup>	
29A		Siti Maesyaroh	Lamaru	344 m <sup>2</sup>		Segel
29B		Siti Maesyaroh	Lamaru		4115 m <sup>2</sup>	Segel
30A		Abdul Muis	Lamaru	15653 m <sup>2</sup>		
30B		Abdul Muis	Lamaru		2671 m <sup>2</sup>	
31A		Muji	Lamaru	517 m <sup>2</sup>		
31B		Muji	Lamaru		3306 m <sup>2</sup>	
032A		Nurwaid	Lamaru		563 m <sup>2</sup>	
033A		Surani	Lamaru		564 m <sup>2</sup>	
033A		Tarmuji	Lamaru		565 m <sup>2</sup>	
	VI	Sungai		1250 m <sup>2</sup>		

Sumber : Dinas Pertanahan dan Penataan Ruang Kota Balikpapan, tanggal 30 April 2019.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan penulisan diatas, maka penulis mengambil kesimpulan yaitu mekanisme penetapan

## Artikel

ganti rugi hak atas tanah untuk pembangunan Embung aji raden di kota balikpapan masih belum sesuai dengan prosedur pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan tidak melakukakn musyawarah penetapan ganti rugi dengan pihak pemegang hak atas tanah. Para pemegang hak atas tanah tidak diikutsertakan dalam menentukan nilai ganti rugi terhadap hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Embung Aji Raden di Kota Balikpapan.

**B. Saran**

Disarankan kepada Pemerintah Kota Balikpapan agar memberikan tugas dan membentuk Panitia Pengadaan Tanah dengan baik, memberikan penyuluhan hukum, serta musyawarah untuk mufakat. Sehingga mekanisme pengadaan tanah tidak merugikan pihak masyarakat dan pelaksanaannya lebih baik di masa yang akan datang serta berjalan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Hadikusuma, Hilman. *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum (Edisi Revisi)*. Bandung: Mandar Maju, 2013.
- Iskandar Syah, Mudakir. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum: Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan Dan Pencabutan Hak*. Jakarta: Jala Permata Aksara, 2015.
- KUSUMO, AGHISNI PANJI HADI, Ana Silviana Dosen, and Sukirno Dosen. "Tinjauan Yuridis Terhadap Substansi Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Mengalami Judicial Review." *Diponegoro Law Journal* 2, no. 3 (2013): 1–12.
- Mayasari, Alfiyani, and Triyono Endang Sri Santi. "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Ngaliyan-Mijen)." *Diponegoro Law Journal* 2, no. 2 (2013): 1–14.
- Ong, Priskilla Velicia. "KAJIAN YURIDIS TERHADAP IMPLEMENTASI GANTI RUGI ATAS PENGADAAN TANAH DEMI KEPENTINGAN UMUM." *LEX PRIVATUM* 6, no. 7 (2019).
- Sembiring, Julius. *Tanah Negara*. Yogyakarta: STPN Press, 2012.
- Sitorus, Oloan, and Dayat Limbong. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004.
- Sugiharto, Umar Said, Suratman, and Noorhudha Muchsin. *Hukum Pengadaan Tanah: Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra Dan Pasca Reformasi*. Malang: Setara Press, 2015.
- Sutedi, Adrian. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.