

Kajian Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan

Isnaini Ummul Hanifah, Ibrahim Fikma Edrisy

Universitas Terbuka, Indonesia

Email: 044465347@ecampus.ut.ac.id, ibrahimfikmaedrisy@gmail.com

Abstrak

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan aspek krusial dalam mendukung pembangunan infrastruktur di Indonesia. Meskipun telah ada berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur secara detail, praktik di lapangan masih sering menghadapi persoalan yang menimbulkan ketidakpuasan bagi masyarakat maupun hambatan bagi pemerintah. Permasalahan utama penelitian ini adalah ketidaksesuaian antara regulasi yang sudah komprehensif dengan implementasinya, khususnya terkait birokrasi yang berbelit, sengketa lahan, serta mekanisme ganti rugi yang kerap dianggap tidak adil. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis regulasi pengadaan tanah di Indonesia, mengevaluasi penerapannya dalam praktik hukum, serta mengidentifikasi kendala yang menghambat efektivitasnya. Metode penelitian yang digunakan adalah metode hukum normatif dengan pendekatan kepustakaan, yang menitikberatkan pada telaah peraturan perundang-undangan serta literatur hukum terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun regulasi telah mengedepankan prinsip keadilan, keterbukaan, dan kepastian hukum, dalam praktiknya masih ditemui kelemahan, antara lain koordinasi antar-lembaga yang kurang efektif, keterlambatan dalam penetapan ganti rugi, dan rendahnya partisipasi masyarakat. Implikasi dari temuan ini adalah perlunya reformasi birokrasi, peningkatan transparansi, dan penguatan mekanisme penyelesaian sengketa agar pengadaan tanah dapat berjalan lebih adil, efisien, dan berkelanjutan dalam mendukung pembangunan nasional.

Kata kunci: pengadaan tanah, kepentingan umum, regulasi hukum

Abstract

Land acquisition for public purposes is a crucial aspect of infrastructure development in Indonesia. Although various laws and regulations have been enacted to govern the process in detail, practical implementation often encounters obstacles that create dissatisfaction among affected communities and challenges for the government. The main problem addressed in this study is the gap between comprehensive regulation and its implementation, particularly related to complex bureaucracy, land disputes, and compensation mechanisms that are often perceived as unfair. The objective of this research is to analyze the legal framework of land acquisition in Indonesia, evaluate its implementation in legal practice, and identify key barriers that hinder its effectiveness. This study employs a normative legal research method with a library approach, focusing on relevant legislation and legal literature. The findings reveal that despite emphasizing principles of justice, transparency, and legal certainty, the implementation still faces weaknesses, including ineffective inter-agency coordination, delays in determining compensation, and limited community participation. The implication of these findings highlights the need for bureaucratic reform, improved transparency, and stronger dispute resolution mechanisms to ensure that land acquisition processes operate more fairly, efficiently, and sustainably in supporting national development.

Keywords: land procurement, public interest, legal regulation

PENDAHULUAN

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan elemen vital dalam pembangunan infrastruktur di Indonesia, seperti jalan, jembatan, bandara, pelabuhan dan fasilitas publik lainnya. Pembangunan infrastruktur yang dimaksud adalah interkoneksi infrastruktur antar kawasan, mulai dari kawasan ekonomi, industry, pariwisata, perkebunan, perikanan hingga persawahan (Angela dan Setyawati, 2022). Keberadaan infrastruktur yang

memadai menjadi penopang utama dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Menurut Izzudin (2022), untuk mewujudkan kota layak huni dan masyarakat cerdas di era digital, pemerintah perlu merancang kebijakan, menyediakan infrastruktur yang memadai, menyiapkan sumber daya manusia yang kompeten, serta mengintegrasikan sistem teknologi secara efektif guna mendukung tata kelola di masa depan. Pemerintah memiliki kewenangan untuk melakukan pengadaan tanah guna mewujudkan pembangunan yang merata dan berkeadilan. ⁱⁱ

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan kebijakan yang menjadi kewenangan pemerintah, baik di tingkat pusat maupun daerah, untuk dilaksanakan sesuai dengan kebutuhan pembangunan (Irawan et al., 2024). Regulasi terkait pengadaan tanah di Indonesia diatur secara khusus melalui peraturan perundang-undangan, di antaranya Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012, serta peraturan pelaksana lainnya. Regulasi ini bertujuan untuk menjamin hak masyarakat atas tanah dan memberikan kepastian hukum bagi pemerintah dalam proses pengadaan tanah. Suntoro (2018) menyatakan bahwa Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 mengatur pengadaan tanah untuk pembangunan demi meningkatkan kesejahteraan bangsa dengan tetap melindungi hak masyarakat melalui pemberian ganti rugi yang tidak hanya berupa uang, tetapi juga dapat berupa tanah atau fasilitas lainnya.

Sejarah pengadaan tanah di Indonesia menunjukkan perkembangan signifikan, terutama sejak era reformasi. Selama masa kolonial, pengadaan tanah didominasi oleh kepentingan Belanda yang menyita lahan secara luas untuk mendukung ekonomi kolonial dan sering menimbulkan konflik serta penderitaan bagi masyarakat lokal. Oleh karena itu, pengesahan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dianggap sebagai upaya untuk mengatur hak atas tanah secara lebih adil dan melindungi kepentingan masyarakat (Butar et al., 2023). Regulasi yang ada semakin menekankan pada transparansi, keadilan, dan kepastian hukum dalam setiap tahapan proses pengadaan tanah.

Meskipun demikian, dalam praktiknya, pelaksanaan pengadaan tanah sering menghadapi berbagai kendala. Permasalahan yang sering muncul antara lain proses administrasi yang rumit, sengketa kepemilikan tanah, hingga penolakan warga terhadap nilai ganti rugi yang dianggap tidak sesuai. Menurut Lestari (2020), pemberian ganti rugi merupakan bentuk penghormatan terhadap hak dan kepentingan individu yang dikorbankan untuk kepentingan umum, yang seharusnya dilakukan secara layak dan adil. Namun, dalam praktiknya, sering kali ganti rugi dilakukan secara semena-mena tanpa memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kendala ini sering menghambat proses pembangunan, bahkan berujung pada konflik sosial antara pemerintah dan masyarakat setempat. Permasalahan pengadaan tanah dalam skala makro bagi pembangunan infrastruktur dapat menghambat perkembangan ekonomi di Indonesia, mengingat lahan yang dibutuhkan untuk kepentingan umum sangat luas (Silalahi & Sa'adah, 2023).

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam regulasi perundang-undangan yang mengatur pengadaan tanah di Indonesia serta mengkaji implementasinya dalam praktik hukum di lapangan. Selain itu, penelitian ini juga berupaya mengidentifikasi kendala yang sering dihadapi dalam proses pengadaan tanah sehingga diharapkan dapat memberikan solusi yang konstruktif bagi perbaikan tata kelola pengadaan tanah di masa depan. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi penting dalam memahami kompleksitas pengadaan tanah di Indonesia serta menjadi bahan evaluasi bagi pemerintah dalam menyempurnakan regulasi yang ada.

Beberapa penelitian terdahulu menyoroti kompleksitas pengadaan tanah di Indonesia. Penelitian Rosdiana (2021) menekankan bahwa meskipun regulasi pengadaan tanah telah

diatur secara rinci melalui UU No. 2 Tahun 2012 dan Perpres No. 71 Tahun 2012, praktik di lapangan masih diwarnai birokrasi yang berbelit dan lemahnya koordinasi antar-instansi, sehingga memperlambat pembangunan infrastruktur. Sementara itu, studi oleh Heryani & Pramono (2022) menemukan bahwa mekanisme ganti rugi yang tidak transparan sering menjadi sumber utama sengketa antara pemerintah dan masyarakat, bahkan menimbulkan konflik sosial yang berkepanjangan.

Tujuan penelitian ini adalah memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai peran regulasi dalam menjamin keadilan dan keberlanjutan pengadaan tanah, sementara manfaatnya adalah menjadi referensi bagi pembuat kebijakan, akademisi, dan praktisi hukum dalam memperkuat tata kelola pengadaan tanah agar lebih adil, efisien, dan responsif terhadap kepentingan publik.

METODE

Kajian ini merupakan penelitian hukum normatif (*doctrinal research*) yang berbasis pada analisis kepustakaan (*library research*). Data yang digunakan bersumber dari bahan hukum primer, seperti Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012, dan peraturan turunannya yang mengatur teknis pelaksanaan. Selain itu, digunakan juga bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, dan hasil penelitian terkait pengadaan tanah di Indonesia. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan tujuan untuk menggambarkan fenomena hukum secara sistematis dan komprehensif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Dasar hukum yang mengatur masalah pertanahan di Indonesia tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Untuk mengimplementasikan ketentuan tersebut, pemerintah mengesahkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada tanggal 24 September 1960. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang dikuasai negara dimanfaatkan guna kemakmuran rakyat. Ketentuan ini sejalan dengan UUPA yang menjadi landasan hukum dalam pengelolaan sumber daya alam, khususnya di bidang pertanahan demi kesejahteraan rakyat Indonesia (Trisno & Adjie, 2024).

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia memiliki dasar hukum yang kuat, yang diatur dalam berbagai regulasi utama, terutama Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang diperkuat oleh Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 serta berbagai peraturan pelaksana lainnya. Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012, pengadaan tanah ditujukan untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum yang pelaksanaannya dilakukan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil (Mogi et al., 2021).

Berdasarkan Pasal 2 UU No. 2 Tahun 2012, diatur bahwa pengadaan tanah dilaksanakan berdasarkan asas (Lestari, 2020):

1) Kemanusiaan

Asas kemanusiaan mengandung makna bahwa dalam pelaksanaan pengadaan tanah harus menjunjung tinggi penghormatan serta perlindungan terhadap hak asasi dan martabat masyarakat sebagai pemilik atau penguasa tanah, termasuk masyarakat hukum adat, secara adil dan nyata.

2) Keadilan

Asas keadilan dalam pengadaan tanah menekankan pentingnya pemberian ganti rugi yang layak kepada pemilik atau penguasa tanah agar mereka dapat melanjutkan kehidupan yang layak. Kesepakatan ganti rugi tidak

boleh merugikan salah satu pihak dan pemilik tanah berhak atas kompensasi sesuai kesepakatan. Setelah menerima ganti rugi, mereka wajib melepaskan hak atas tanah serta menyerahkan bukti kepemilikan kepada lembaga pertanahan sesuai dengan ketentuan UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 41 ayat (1) dan (2).

3) Kemanfaatan

Asas kemanfaatan mengandung arti bahwa hasil dari pengadaan tanah harus memberikan manfaat nyata bagi kepentingan bersama, mencakup rakyat, bangsa dan negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UU No. 5 Tahun 1960.

4) Kepastian

Asas kepastian berarti pengadaan tanah harus memberikan jaminan hukum dan kepastian bagi pemilik tanah untuk menerima ganti rugi yang layak. Sesuai Pasal 36 UU No. 2 Tahun 2012, ganti rugi dapat berupa uang, tanah pengganti, relokasi, saham atau bentuk lain yang disepakati, baik secara tunggal maupun kombinasi dan diberikan dalam waktu yang telah ditetapkan.

5) Keterbukaan

Asas keterbukaan berarti bahwa masyarakat memiliki hak untuk memperoleh informasi mengenai pengadaan tanah.

6) Kesepakatan

Asas kesepakatan menekankan bahwa pengadaan tanah dan pemberian ganti kerugian dilakukan melalui musyawarah secara kekeluargaan hingga tercapai mufakat.

7) Keikutsertaan

Asas keikutsertaan berarti masyarakat, termasuk masyarakat hukum adat, memiliki hak untuk terlibat dalam proses pengadaan tanah baik secara langsung maupun tidak langsung.

8) Kesejahteraan

Asas kesejahteraan berarti pengadaan tanah harus memberi manfaat bagi kelangsungan hidup masyarakat dengan tujuan mendorong pertumbuhan ekonomi, mengurangi ketimpangan dan mewujudkan kesejahteraan yang merata.

9) Keberlanjutan

Asas keberlanjutan berarti pengadaan tanah harus dilaksanakan secara dinamis dan berkesinambungan untuk mencapai tujuan nasional yaitu keadilan, kesejahteraan dan kemakmuran rakyat melalui pertumbuhan ekonomi.

10) Keselarasan

Asas keselarasan berarti pelaksanaan pengadaan tanah harus menjaga keseimbangan antara kepentingan masyarakat dan kepentingan negara.

Kerangka hukum ini dirancang untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi negara sebagai pelaksana pembangunan dan masyarakat sebagai pemilik hak atas tanah. Perlindungan hukum bagi subjek hukum terdiri dari dua bentuk, yaitu preventif dan represif, yang mencerminkan fungsi hukum dalam menjamin keadilan, ketertiban, kepastian, dan kemanfaatan (Suryatika et al., 2020). Regulasi-regulasi tersebut menegaskan pentingnya prinsip keadilan, transparansi, dan akuntabilitas dalam proses pengadaan tanah, khususnya melalui mekanisme pemberian ganti kerugian yang tidak hanya layak secara nominal, tetapi juga dilakukan berdasarkan perhitungan yang objektif dan partisipatif. Rizki et al. (2021)

menyatakan bahwa Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 bertujuan mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan mengutamakan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan keadilan, sehingga proses pengadaan tanah diharapkan dapat memenuhi ketiga prinsip tersebut bagi semua pihak yang terlibat.

Tahapan Pengadaan Tanah

Berdasarkan Pasal 3 dalam PP Nomor 19 Tahun 2021, penyelenggaraan pengadaan tanah, dilakukan melalui empat tahapan pokok yaitu (Tenong et al., 2021):

Perencanaan

Sebagai tahap awal dalam pengadaan tanah, instansi yang membutuhkan tanah diwajibkan Menyusun rencana pengadaan sebagai dasar pelaksanaan. Merujuk pada Pasal 4 ayat (1) PP No. 19 Tahun 2021, rencana tersebut harus mengacu pada:

- a) Rencana tata ruang wilayah
- b) Prioritas program pembangunan sebagaimana tercantum dalam:
 - 1) Rencana pembangunan jangka menengah;
 - 2) Dokumen rencana strategis;
 - 3) Rencana kerja dari instansi yang membutuhkan tanah.

Instansi yang dimaksud dapat berupa lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non-kementerian, pemerintah provinsi, kabupaten/kota, Badan Bank Tanah, serta badan hukum milik negara/daerah yang memperoleh penugasan dari pemerintah pusat atau daerah. Selain itu, pihak swasta juga dapat terlibat selama mendapat kuasa dari instansi yang berwenang.

Rencana pengadaan tanah dituangkan dalam bentuk dokumen tertulis. Berdasarkan Pasal 6 ayat (1), dokumen harus memuat informasi minimal sebagai berikut:

- a) Tujuan rencana;
- b) Pembangunan;
- c) Kesesuaian pemanfaatan ruang;
- d) Prioritas pembangunan nasional atau daerah;
- e) Lokasi;
- f) Luas area;
- g) Status kepemilikan tanah;
- h) Estimasi waktu pengadaan dan pelaksanaan pembangunan;
- i) Taksiran nilai tanah;
- j) Rincian pembiayaan;
- k) Referensi bentuk ganti rugi.

Sesuai dengan Pasal 7 ayat (1), dokumen ini wajib disusun berdasarkan kajian kelayakan yang mencakup:

- a) Survei sosial-ekonomi;
- b) Kelayakan lokasi;
- c) Analisis manfaat dan biaya terhadap masyarakat;
- d) Taksiran nilai lahan;
- e) Analisis dampak sosial dan lingkungan
- f) Kajian tambahan lainnya yang diperlukan.

Dokumen rencana pengadaan tanah yang telah diselesaikan akan diajukan kepada gubernur, bupati atau walikota untuk diproses lebih lanjut.

Perencanaan

Berdasarkan Pasal 9, gubernur akan membentuk Tim Persiapan setelah dokumen perencanaan diterima yang anggota terdiri dari kepala daerah kabupaten/kota, perangkat daerah provinsi yang relevan, instansi pengguna tanah, lembaga pertanahan serta instansi lain yang dianggap perlu. Gubernur juga akan membentuk sekretariat persiapan yang bertempat di Sekretariat Daerah Provinsi agar tim berjalan optimal. Tugas Tim Persiapan yang tercantum pada Pasal 11 antara lain:

- a) Menyampaikan informasi rencana pembangunan
 - Tim akan memberi pemberitahuan kepada masyarakat di wilayah yang akan dijadikan lokasi pengadaan tanah. Informasi disampaikan paling lambat tiga hari setelah tim terbentuk dan mencakup: tujuan pembangunan, lokasi dan luas lahan, tahapan pengadaan tanah, estimasi waktu pelaksanaan pengadaan dan pembangunan, serta informasi lain yang diperlukan. Penyampaian informasi dapat dilakukan secara langsung melalui tatap muka, sosialisasi dan surat maupun tidak langsung melalui media cetak dan elektronik.
- b) Melakukan pendataan awal di lokasi pengadaan tanah
 - Pelaksanaan inventarisasi awal terhadap subjek dan objek yang terdampak pengadaan tanah. Berdasarkan Pasal 18 ayat (2), subjek yang berhak mencakup pemilik tanah, pemegang hak pengelolaan, nadzir tanah wakaf, pemegang bukti hak lama, masyarakat adat, penguasa tanah negara dengan itikad baik, serta pemilik bangunan atau tanaman yang terdiri di atas tanah. Pendataan dilakukan bersama aparat kelurahan/desa selama maksimal 30 hari dan hasilnya dituangkan dalam daftar sementara untuk keperluan konsultasi publik.
- c) Menyelenggarakan konsultasi publik
 - Konsultasi publik bertujuan untuk mendapatkan persetujuan dari para pihak yang berkepentingan sebagaimana diatur dalam Pasal 29. Hasil konsultasi publik dituangkan dalam berita acara. Jika ada pihak yang keberatan, gubernur membentuk tim kajian (Pasal 34) yang terdiri atas sekretaris daerah, kepala kantor wilayah BPN, perwakilan Bappeda, perwakilan Kemenkumham, bupati/walikota dan akademisi. Tim kajian diberi waktu 14 hari untuk menilai keberatan, kemudian gubernur memutuskan untuk menerima atau menolak keberatan. Jika keberatan diterima maka lokasi pengadaan tanah harus dipindah atau diganti.
- d) Menyusun usulan penetapan lokasi
 - Instansi pengguna tanah akan mengajukan permohonan penetapan lokasi ke gubernur dengan menyertakan peta lokasi setelah tercapai kesepakatan (Pasal 44). Jika dalam 14 hari gubernur tidak mengeluarkan keputusan, terutama untuk proyek strategi nasional, maka instansi dapat meminta penetapan pada Menteri.
- e) Mengumumkan lokasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum
 - Gubernur bersama instansi terkait mengumumkan secara resmi keputusan lokasi yang telah ditetapkan melalui papan informasi di desa/kelurahan, kecamatan dan media elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 49 (1).

Pelaksanaan

Berdasarkan Pasal 53 ayat (1) PP No. 19 Tahun 2021, tahap pelaksanaan pengadaan tanah menjadi tanggung jawab pemerintah pusat yang dijalankan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pelaksanaan dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN yang akan membentuk tim pelaksana. Menurut Pasal 55 ayat (2), anggota tim pelaksana paling sedikit terdiri dari pejabat pengadaan tanah di kantor pertanahan, pejabat dari lokasi pengadaan, pejabat daerah yang menangani urusan pertanahan, camat, serta kepala desa/lurah setempat. Adapun tugas tim pelaksana antara lain:

- a) Persiapan pelaksanaan;
- b) Inventarisasi dan verifikasi;
- c) Penunjukan penilai independen;
- d) Musyawarah penentuan bentuk ganti rugi;
- e) Pembayaran ganti rugi;
- f) Penitipan uang ganti rugi jika tidak disetujui;
- g) Pelepasan hak atas tanah;
- h) Pemutusan hubungan hukum antara pemilik dan tanahnya;
- i) Pendokumentasian seluruh data administratif pengadaan tanah.

Penyerahan Hasil

Hasil pengadaan tanah akan diserahkan secara resmi kepada instansi yang membutuhkannya. Proses serah terima dilakukan oleh Ketua Tim Pelaksana dengan disertai dokumen-dokumen lengkap sebagaimana tercantum dalam Pasal 115. Berita acara penyerahan ditandatangani sebagai bukti resmi. Proses sertifikasi tanah menjadi tanggung jawab instansi penerima, dan sejak saat penandatanganan berita acara tersebut maka tugas tim pelaksana dinyatakan selesai.

Peran Instansi yang Terlibat

Dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, peran instansi terkait memegang posisi yang sangat strategis dalam menjamin kelancaran dan keberhasilan pelaksanaannya. Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggung jawab dalam aspek teknis pertanahan, khususnya dalam melakukan validasi data yuridis dan fisik tanah, melaksanakan pengukuran bidang tanah, serta menerbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai dasar legalitas kepemilikan. BPN memainkan peran kunci dalam pengadaan tanah yang tugasnya meliputi pengukuran, pemetaan, dan pengumpulan data terkait objek pengadaan tanah (Silalahi et al., 2024).

Pemerintah daerah berperan penting dalam memfasilitasi sosialisasi kepada masyarakat terdampak, menjadi mediator apabila potensi konflik muncul, serta menjembatani komunikasi antara masyarakat lokal dan pemerintah pusat. Menurut Rahayu dan Amrin (2022), peran stakeholder dalam program pengadaan tanah meliputi pembuat kebijakan, perencana, koordinator, fasilitator, pelaksana, dan mediator.

Keterlibatan lembaga keuangan diperlukan guna menjamin kelancaran proses pembayaran ganti kerugian agar hak-hak pemilik tanah dapat dipenuhi secara tepat waktu dan sesuai ketentuan. Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 memberikan kewenangan atributif kepada Penilai Pertanahan untuk menetapkan nilai ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk kepentingan umum, mencakup penilaian atas tanah, ruang di atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda terkait tanah, serta kerugian non-fisik yang dapat dinilai dengan uang seperti kehilangan usaha, biaya pindah, alih profesi, dan nilai properti sisa (Dahnir et al., 2022).

Sinergi antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan BPN menjadi faktor kunci dalam menciptakan proses pengadaan tanah yang efektif, partisipatif, dan minim konflik, sejalan dengan prinsip transparansi dan keadilan sosial sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Pelaksanaan pengadaan tanah harus didukung oleh kerja sama lintas sektor mulai dari tingkat bawah seperti RT/RW, lurah, camat, dinas perumahan dan permukiman, hingga BPN sebagai leading sector, agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta dapat meminimalkan potensi konflik di kemudian hari (Putra et al., 2024).

Kendala dalam Pengadaan Tanah

Kendati regulasi telah disusun secara komprehensif, implementasi di lapangan masih menghadapi sejumlah kendala yang signifikan. Beberapa kendala yang sering muncul antara lain sengketa kepemilikan tanah yang tidak jelas akibat minimnya legalitas dokumen yang dimiliki oleh warga. Menurut Surahman et al. (2025), kepemilikan sertifikat tanah sangat penting untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan lahan dan melindungi masyarakat dari potensi sengketa.

Nilai ganti rugi yang dianggap tidak adil oleh masyarakat kerap menimbulkan resistensi dan protes, bahkan berujung pada konflik sosial. Manafe et al. (2025) menyebutkan beberapa faktor penghambat pengadaan tanah yang meliputi keterbatasan anggaran, kurangnya sosialisasi yang efektif, ketidakpuasan masyarakat terhadap nilai ganti rugi, serta prosedur administrasi yang sering kali memakan waktu lama. Proses birokrasi yang lambat dan rumit juga memperpanjang waktu penyelesaian, sehingga menghambat percepatan pembangunan infrastruktur. Panjangnya proses perizinan dari berbagai instansi menambah kerumitan dalam pelaksanaan pengadaan tanah.

Penolakan warga terhadap penggusuran dan relokasi juga menjadi tantangan tersendiri dalam pengadaan tanah. Banyak masyarakat merasa bahwa nilai ganti rugi tidak sebanding dengan nilai emosional dan ekonomis dari tanah yang dimiliki secara turun-temurun. Keawaman masyarakat terhadap sistem kepemilikan hak tanah yang diganti rugi dianggap kurang layak terhadap tanah masyarakat yang digunakan pemerintah (Sugianto & Leliya, 2017). Hal ini sering kali menimbulkan konflik berkepanjangan antara pemerintah dan masyarakat.

Penyelesaian kendala-kendala seperti ini memerlukan beberapa upaya, antara lain meningkatkan sosialisasi, penjelasan regulasi secara jelas, dan perbaikan mekanisme ganti rugi yang lebih adil. Selain itu, perlu ada penguatan peran pemerintah dalam memastikan bahwa proses pengadaan tanah berjalan sesuai regulasi dengan pendekatan humanis dan partisipatif, sehingga dapat meminimalisasi konflik dan mempercepat pembangunan infrastruktur yang direncanakan.

KESIMPULAN

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia merupakan elemen penting dalam mendukung pembangunan infrastruktur. Regulasi yang ada, seperti Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012, dan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021, telah mengatur secara komprehensif proses pengadaan tanah melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Namun, praktik di lapangan masih menghadapi kendala seperti sengketa kepemilikan, ketidakpuasan terhadap nilai ganti rugi, birokrasi yang lambat, serta resistensi masyarakat terhadap penggusuran dan relokasi. Untuk mengatasi hambatan tersebut, diperlukan perbaikan pada aspek birokrasi, peningkatan transparansi dalam perhitungan ganti rugi, serta pendekatan yang lebih partisipatif dalam melibatkan masyarakat. Pemerintah juga perlu memperkuat sosialisasi mengenai pentingnya

pengadaan tanah bagi pembangunan infrastruktur agar proses dapat berjalan lebih efektif dan minim konflik. Sebagai saran, penelitian lebih lanjut dapat menyoroti mekanisme mediasi dan model pemberdayaan masyarakat yang lebih adaptif, sehingga pengadaan tanah benar-benar berkontribusi optimal dalam mempercepat pembangunan nasional secara adil dan merata.

REFERENSI

- Angela, K. dan Setyawati, A. (2022). Analisis Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Atas Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat dalam Rangka Proyek Strategi Nasional (PSN) Demi Kepentingan Umum. *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, 3(3), 199-216.
- Butar, I.E.H.B., Lay, B.P., Christine, V.E., Amloki, M.K.A., Taek, V., Mawar., E.R., Loyrede, P.G., & Oki, A.N. (2023). Proses Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012. *Jurnal Ilmiah dan Karya Mahasiswa*, 1(3), 236-259. DOI: 10.54066/jikma-itb.v1i3.328.
- Dahnir, Yamin, M., Syahrin, A., & Sutiarnoto. (2022). Peranan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dalam Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Antara Profesionalisme dan Perbuatan Melawan Hukum/Tindak Pidana Korupsi). *Juris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 3(3), 255-263.
- Irawan, F.P.P., Mashika, A.K.P., Dewi, Y.R., Kusumawati, T.A., & Kristiyanto, J.W. (2024). Analisis Kewenangan Pemerintah dalam Pengambil Alihan Hak Atas Tanah Guna Kepentingan Umum. *Literasi Hukum*, 8(1), 1-10.
- Izzudin, F.N. (2022). Konsep *Smart City* dalam Pembangunan Berkelanjutan. *CITIZEN: Jurnal Ilmiah Multidisiplin Indonesia*, 2(3), 376-382.
- Lestari, P. (2020). Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila. *SIGN Jurnal Hukum*, 1(2), 71-86. DOI: 10.37276/sjh.v1i2.54.
- Leonardo, A dan Adriaman, M. (2025). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. *Sakata Law Journal*, 3(1), 229-240.
- Manafe, A.S., Jacob, Y.M.Y., & Dinata, H.K. (2025). Proses Ganti Rugi Lahan Bendungan Temef Kabupaten Timor Tengah Selatan Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Petium Law Journal*, 2(2), 588-604. DOI: 10.35508/pelana.v2i2.20798.
- Mogi, E.G., Sondakh, J., & Sondakh, D.K.G. (2021). Kajian Hukum Terhadap Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. *Lex Administratum*, IX(8), 217-227.
- Putra, A.D., Utama, A.P., Santoso, P., & Widodo, P. (2024). Pemerintah Daerah Kabupaten Majene sebagai Mediator dalam Konflik Agraria Kampus STAIN dengan Pemilik Tanah. *Jurnal Kewarganegaraan*, 8(1), 1063-1068. DOI: 10.31316/jk.v8i1.6510.
- Rahayu, A.D dan Amrin, R.N. (2022). Peran *Stakeholder* dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bendungan Bener di Kabupaten Wonosobo. *Tunas Agraria*, 5(3), 165-181. Doi: 10.31292/jta.v5i3.182.
- Rizki, A.M., Yunus, A., & Said, M.F. (2021). Aspek Keadilan dalam Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan

- Umum di Kabupaten Luwu Utara. *Journal of Lex Generalis*, 2(9), 2314-2328.
- Salalahi, D.W.L. dan Sa'adah, N. (2023). Tinjauan Yuridis Eksekusi Pembebasan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *RechtIdee*, 8(1), 100-116.
- Silalahi, H.S., Eddy, T., & Limbong, D. (2024). Analisis Penetapan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun). *UNES Law Review*, 6(4), 11874-11856. DOI: 10.31933/unesrev.v6i4.
- Sugianti dan Leliya. (2017). *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis dalam Perspektif Hukum & Dampak Terhadap Perilaku Ekonomi Masyarakat*. Deepublish.
- Suntoro, A. (2018). *Kajian Terhadap UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Komisi Nasional Hak Asasi Manusia.
- Surahman, Anandy, W., & Friskanov, I. (2025). Penyuluhan Hukum dan Edukasi Interaktif tentang Pentingnya Pendaftaran Kepemilikan Tanah di Kelurahan Besusu Tengah Kota Palu. *Jurnal Abdi Masyarakat Indonesia*, 5(2), 637-646.
- Suryatika, M.A.W.U., Suryawan, I.G.B., & Arthanaya, I.W. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(1), 95-100. DOI: 10.22225/juinhum.1.1.2193.95-100. DOI: 10.54082/jamsi.1512.
- Tenong, S., Maroa, M.D., & Setiawan, R. (2021). Tinjauan Yuridis Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. *Jurnal Yustisiabel*, 5(2), 194-210.
- Trisno, N.B. dan Adjie, H. (2024). Urgensi Pembaharuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *AL Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*, 22(3), 319-327. DOI: 10.53515/qodiri.2025.22.3.319-327.
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.