

**EFEKTIFITAS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK
ATAS TANAH TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM DI KOTA SURABAYA
(Studi Kasus Proyek Jalur Luar Lingkar Timur)**

Stefanus Febrianto Sutanto

Fakultas Hukum, Universitas Katolik Darma Cendika

E-mail: stefaus.sutanto@student.ukdc.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini memiliki dua tujuan. *Pertama*, untuk mengetahui prosedur pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Kedua*, untuk mengetahui perlindungan hukum terkait hak keperdataan bagi pemegang hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada proyek JLLT kota Surabaya. Jenis penelitian yaitu penelitian penelitian yang bersifat yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan bahan hukum sekunder. Hasil penelitian menyebutkan bahwa proyek JLLT Kota Surabaya merupakan salah satu program kerja Pemerintah Kota Surabaya yang bertujuan untuk mengurai kemacetan di jalanan, dan untuk meningkatkan kemakmuran masyarakat setempat. Dan terkait proyek tersebut, dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang pengadaa tanah yaitu UU Nomor 2 Tahun 2012 dan Perpres Nomor 71 Tahun 2012. Masyarakat yang terdampak kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan yang dalam ini adalah Proyek JLLT Kota Surabaya, mendapatkan bentuk perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan UU Pengadaan Tanah dan Perpres Pengadaan Tanah.

Kata kunci: pengadaan tanah, perlindungan hukum, UU Pengadaan Tanah.

ABSTRACT

This research has two objectives. First, to find out the procedure for land acquisition based on Law Number 2 of 2012 concerning Land Procurement for Development in the Public Interest. Second, to find out the legal protection related to civil rights for land rights holders against land acquisition for the public interest in the Surabaya City JLLT project. The type of research is a normative juridical research with a statutory approach and a secondary legal material approach. The results of the study stated that the Surabaya City JLLT project is one of the work programs of the Surabaya City Government which aims to break down congestion on the streets, and to increase the prosperity of the local community. And related to the project, it was carried out based on the applicable laws and regulations regarding land acquisition, namely Law No. 2 of 2012 and Presidential Regulation No. 71 of 2012. The community affected by land

acquisition activities for the purpose of which in this case is the Surabaya City JLLT Project, gets a form of legal protection. as regulated in the provisions of the Land Procurement Law and the Presidential Regulation on Land Procurement.

Keywords: *land acquisition, legal protection, Land Procurement Law.*

A. PENDAHULUAN

Pembangunan infrastruktur di Indonesia menjadi salah satu hal yang dibutuhkan untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat, tetapi dalam realisasinya pemerintah memerlukan kerjasama dengan masyarakat untuk dapat mewujudkan hal itu. Seperti halnya untuk pembangunan fasilitas umum, pemerintah membutuhkan lahan yang cukup luas dan secara tidak langsung melibatkan banyak sekali pemilik hak atas lahan tersebut. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut perlu diadakannya tindakan pengadaan tanah yang dilaksanakan dengan mengutamakan prinsip-prinsip dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang selanjutnya disebut UUD 1945, yaitu prinsip kebersamaan, prinsip efisiensi keadilan, prinsip berkelanjutan, prinsip berwawasan lingkungan, prinsip kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional, serta hukum tanah yang berlaku di Indonesia.

Pengertian Pengadaan Tanah dijelaskan di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, atau yang biasa disebut dengan UU Pengadaan Tanah pada Pasal 1 ayat (2) berbunyi “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. UU Pengadaan Tanah, yang telah dibuat sedemikian rupa oleh pemerintah untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum. Tanah yang pengadaannya dilaksanakan untuk kepentingan umum harus diwujudkan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, prinsip demokratis, dan prinsip keadilan. Selain daripada UU Pengadaan Tanah, juga terdapat Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai peraturan pelaksana terkait proses pengadaan tanah atau yang biasa disebut dengan Perpres Pengadaan Tanah.

Realitanya adalah proses kegiatan pengadaan tanah masih banyak permasalahan yang terjadi, salah satunya adalah dikarenakan warga seringkali abai terhadap peraturan perundang-undangan yang telah berlaku, dalam hal ini tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, sedangkan dari pihak pemerintah belum melakukan sosialisasi mengenai adanya peraturan perundang-undangan terkait pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sehingga ketika terjadi proyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, tidak terjadi proses yang lancar pada saat kegiatan penyelenggaraan. Walaupun sudah ada UU Pengadaan Tanah sebagai hukum yang mengatur tentang pengadaan tanah, tetapi dalam kenyataan masih sering muncul permasalahan, mulai dari penetapan ganti kerugian, penetapan lokasi, kegiatan sosialisasi dan konsultasi publik yang sering kali dilaksanakan tidak sesuai dengan aturan yang berlaku, pelaksanaan konsinyasi yang tidak berjalan, dan masih banyak lagi.¹

Proyek Jalur Luar Lingkar Timur Surabaya atau yang biasa disingkat dengan JLLT merupakan salah satu proyek pembangunan Pemerintah Kota Surabaya demi mengurai kepadatan kendaraan di jalan-jalan utama, sekaligus dapat mempermudah akses bagi warganya. Rencana pembangunan JLLT kurang lebih akan terbentang sepanjang 17 kilometer dengan lebar 60 meter melewati wilayah Kenjeran (Jembatan Suramadu)–Bulak–Mulyorejo–Sukolilo–Rungkut–Gunung Anyar. Pada tahun 2020 proyek JLLT tersendat dikarenakan masalah yang timbul antara pihak warga dengan pihak yang menyelenggarakan proyek ini. Permasalahan ganti rugi terhadap lahan yang digunakan sebagai proyek JLLT diungkapkan oleh lima orang ahli waris dari ALM. Mujaenah yang mendatangi Komisi C DPRD Surabaya. Endang yang merupakan salah satu ahli waris ALM. Mujaenah meminta kejelasan terhadap tanah seluas 850 meter persegi yang dijadikan proyek JLLT, bersama-sama dengan empat ahli waris lainnya merasa tanah tersebut dijual tanpa sepengetahuan ahli waris. Henny Indriati selaku Camat lokasi terjadinya proyek JLLT mengatakan “polemic tanah di Kali Kedinding

¹ Hamalatul Qur’ani, Mengurangi Benang Kusut Problematika Pembebasan Lahan Serta Solusinya, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/1t5c138e6c4afc0/mengurai-benang-kusut-problematika-pembebasan-lahan-serta-solusinya?page=3>, diakses 4 Agustus 2020.

tersebut harus dilihat riwayat tanahnya agar tidak berpindah tangan dari tangan satu ke tangan yang lainnya”. Henny Indriati juga mengatakan bahwa sengketa tanah itu butuh waktu sangat panjang, pihak kelurahan tidak berani menuruti permintaan para ahli waris, dan terhadap persoalan ini kami kembalikan ke Komisi C DPRD Surabaya. Tanggapan Baktino selaku Ketua Komisi C DPRD Surabaya meminta pihak kelurahan dan kecamatan segera memberikan hak-hak kepada ahli waris. Sebab, para ahli waris tersebut termasuk dalam kategori masyarakat berpenghasilan rendah.²

Selain itu berdasarkan berita yang dikutip dalam laman SURYA.co.id, dapat diketahui bahwa dari jalur sekitar 10 Km, baru tuntas sekitar 500 meter. JLLT ini akan membentang dari Surabaya hingga Sidoarjo paling timur. Tapi sayang proyek JLLT ini terkesan jalan sendiri. Harus ada dukungan anggaran dari Pemprov dan Pusat. Kata Ketua Komisi C DPRD Surabaya Batikno, ini masih pandemi sehingga proyek infrastruktur dilakukan refocusing atau yang biasa dikenal dengan memfokuskan atau memusatkan kembali anggaran. Proyek ini membutuhkan anggaran besar untuk pembebasan lahan. Alasan proyek ini terhenti salah satunya adalah karena pengerjaan proyek ini menembus permukiman warga.³

Persoalan proyek JLLT ini bukan hanya berbicara mengenai proses penetapan ganti kerugian saja, tetapi di dalamnya juga berbicara mengenai proses dari mulanya musyawarah pengadaan atas tanah oleh pemerintah melalui pelaksana proyek pembangunan JLLT kepada masyarakat hingga realisasi pemenuhan fungsi, hak, dan kewajiban yang diperoleh masyarakat pemilik hak atas tanah tersebut. Disinilah untuk selanjutnya penegakan atas UU PTUP sebagai payung hukum sangat diharapkan untuk menjamin kelancaran dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan untuk memberikan

² Agung Nugroho, Ganti Rugi JLLT Belum Tuntas, Ahli Waris Ngadu ke Dewan, <https://radarsurabaya.jawapos.com/read/2020/02/18/179900/ganti-rugi-jllt-belum-tuntas-ahliwaris-ngadu-ke-dewan> , diakses 31 Agustus 2020.

³ Nuraini Faiq, Proyek JLLT Mandek karena Pandemi, dari sekitar 10 Km Baru Tuntas 500 Meter, <https://surabaya.tribunnews.com/2021/03/28/proyek-jllt-mandek-karena-pandemi-dari-sekitar-10-km-baru-tuntas-500-meter>, diakses 25 Januari 2022.

perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, khususnya infrastruktur Kota Surabaya.

Artikel ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Jenis bahan hukum yaitu bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan topik penelitian dan bahan hukum sekunder berupa literatur-literatur hukum dan hasil penelitian terdahulu, buku-buku, artikel, internet yang berkaitan dengan pengadaan tanah.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis merumuskan dua permasalahan. *Pertama*, bagaimana prosedur pengadaan tanah dalam proyek JLLT berdasarkan UU Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum? *Kedua*, bagaimana perlindungan hukum terkait hak keperdataan bagi pemegang hak atas tanah terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada proyek JLLT Kota Surabaya?

B. PEMBAHASAN

1. Prosedur Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Prosedur pengadaan tanah telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain: UU Pengadaan Tanah, Perpres Pengadaan Tanah, dan UU Cipta Kerja. Kedudukan UU Pengadaan Tanah sejak dibentuk sampai dengan saat ini merupakan pedoman dasar aturan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, terhadap undang-undang tersebut muncul Perpres Pengadaan Tanah dengan tujuan sebagai peraturan pelaksana daripada UU Pengadaan Tanah. Namun seiring perkembangannya terjadi perubahan yang diatur dalam UU Cipta Kerja, yakni pada Bab VII Pasal 123. Perubahan yang terjadi tersebut tidak menghapuskan ketentuan-ketentuan dalam UU Pengadaan Tanah, tetapi hanya bersifat penambahan jenis pembangunan untuk kepentingan umum, penambahan jangka waktu penetapan lokasi, penitipan ganti kerugian, dan upaya percepatan pengadaan tanah yang berkaitan dengan

proyek strategis nasional atau yang biasa dikenal dengan PSN, yakni seperti penyelesaian status kawasan hutan, percepatan pengadaan tanah terkait dengan tanah kas desa, tanah wakaf, dan tanah aset.⁴ Sebagai peraturan pelaksana dari UU Cipta Kerja, Pemerintah membentuk suatu aturan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 19 Pengadaan Tanah.

Peran serta masyarakat diperlukan bagi kelancaran suatu kegiatan pengadaan tanah, mulai dari tahap awal sampai tahap akhir. Pengaturan peran serta masyarakat dalam pengadaan tanah berdasarkan UU Pengadaan Tanah diatur dalam Pasal 57 yang menyatakan demikian:

- a. Memberikan masukan secara lisan atau tertulis mengenai pengadaan tanah; dan
- b. Memberikan dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah.

Dari ketentuan diatas dapat dikatakan bahwa masyarakat harus berperan aktif dalam proses pengadaan tanah. Pelaksanaan peran serta merupakan upaya yang dilakukan untuk mengatasi potensi terjadinya hambatan dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, karena pada akhirnya hasil kegiatan pengadaan tanah adalah untuk kepentingan seluruh lapisan masyarakat dengan menikmati manfaat ruang berupa manfaat ekonomi dan social, contohnya masyarakat yang tidak maksimal juga akan mengakibatkan kurangnya informasi masyarakat terhadap proses kegiatan pengadaan tanah termasuk dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi.⁵

Pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah ataupun pihak yang membutuhkan tanah dinilai berhasil jika pembangunan tersebut membawa sebuah perubahan kesejahteraan dalam masyarakat. Sehingga proses pembangunan merupakan proses tawar menawar antara kebutuhan masyarakat dengan pemerintah. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pembangunan partisipasi

⁴ Cici Mindan Cahyani dan Arief Rahman, "Kajian Yuridis Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja", *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram* Volume 1, Nomor 2, Juni 2021, hlm 160.

⁵ Hery Zakarsih dan Mirza Amelia, "Pelaksanaan Peran Serta Masyarakat Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Di Kota Praya, Kabupaten Lombok Tengah)", *Media Keadilan Jurnal Ilmu Hukum* Volume 9, Nomor 2, Oktober 2018, hlm 144.

masyarakat merupakan hak yang sangat mempengaruhi keberhasilan proses pembangunan itu sendiri, karena masyarakatlah yang mengetahui secara obyektif kebutuhan mereka dan jika tidak ada peran serta masyarakat, maka terhadap pembangunan tersebut tidak akan terlaksana.⁶

Gambar 1.1. Tabel Mekanisme atau Prosedur Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Perpres Nomor 71 Tahun 2012.



Sumber: Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Bina Konstruksi Balai Penerapan Teknologi Konstruksi

Mekanisme atau prosedur pengadaan tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni UU Pengadaan Tanah, Perpres Pengadaan Tanah, UU Cipta Kerja, dan PP Pengadaan Tanah, dalam peraturan tersebut kegiatan pengadaan tanah dibagi menjadi 4 (empat) tahapan, yaitu:

a. Tahap Perencanaan

Setiap instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam hal ini terhadap Proyek Jalur Luar Lingkaran Timur Kota Surabaya, berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU PTUP Jo. Pasal 5 ayat (1) Perpres Pengadaan Tanah, agar terlebih dahulu menyusun dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang sedikitnya memuat:

- 1) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;

⁶ Farhan Nayoan dan Priyo Katon Prasetyo, "Partisipasi Masyarakat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umumdi Muara Rupit Sumatera Selatan", *Jurnal Tunas Agraria* Vol. 3, Nomor 2, Mei 2020, hlm 89.

- 2) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1);
- 3) Letak tanah;
- 4) Luas yang dibutuhkan;
- 5) Gambaran umum status tanah;
- 6) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- 7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- 8) Perkiraan nilai tanah; dan
- 9) Rencana penganggaran.

Setelah terpenuhinya persyaratan diatas, Dokumen Perencanaan tersebut selanjutnya diserahkan oleh instansi yang memerlukan tanah kepada Gubernur yang melingkupi wilayah dimana letak tanah tersebut berada.

Berdasarkan perubahan peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah yakni UU Cipta Kerja dan PP Pengadaan Tanah sebagai peraturan pelaksanaannya, Pihak yang membutuhkan tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 PP Pengadaan Tanah berbunyi demikian *“Instansi yang Memerlukan Tanah adalah Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Nonkementerian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Badan Bank Tanah dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Nonkementerian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.”* Sedangkan untuk pihak yang memiliki tanah diatur lebih lanjut di dalam Pasal 18 ayat (2) yang berbunyi demikian *“Pemegang Hak Atas Tanah, pemegang Hak Pengelolaan, Nazhir untuk tanah wakaf, pemegang alat bukti tertulis hak lama, masyarakat hukum adat, pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik, pemegang dasar penguasaan atas tanah,*

dan/atau pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.”

Perbedaan antara UU Pengadaan Tanah dengan UU Cipta Kerja yaitu terkait rencana tata ruang dalam PP Pengadaan Tanah pada Pasal 5 ada 3 (tiga) penambahan yaitu rencana tata ruang pulau, kawasan strategi nasional, detail tata ruang, yang mana didalam UU Pengadaan Tanah belum dan Perpres Pengadaan Tanah sebagai peraturan pelaksana belum diatur. Perbedaan lainnya yaitu terkait jangka waktu dokumen perencanaan pengadaan tanah pada Pasal 8 ayat (3) yaitu 2 tahun dan apabila melebihi waktu yang sudah ditentukan maka pihak yang memerlukan tanah harus memperbaharui dokumen perencanaan pengadaan tanah, hal tersebut sebelumnya tidak diatur dalam UU Pengadaan Tanah dan peraturan pelaksanaannya. Perbedaan lainnya yaitu terkait dengan jangka waktu dokumen perencanaan pengadatan tanah yaitu 2 tahun, yang mana sebelumnya tidak terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya. Jangka waktu tersebut baru diatur dalam peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

b. Tahap Persiapan

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (2) PP No. 19 tahun 2021 Gubernur membentuk tim persiapan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh Gubernur, hal tersebut lebih cepat dibandingkan aturan yang lama. Gubernur membentuk tim persiapan yang beranggotakan Bupati/Walikota, Perangkat Daerah Provinsi terkait, Instansi yang memerlukan tanah, Instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan dibidang pertanahan dan apabila dianggap perlu dapat melibatkan instansi terkait lainnya.

Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) PP Pengadaan Tanah menjelaskan bahwa tim persiapan bertugas:

1. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
2. Melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
3. Melakukan konsultasi public rencana pembangunan;

4. Menyiapkan penetapan lokasi pembangunan;
5. Mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;
dan
6. Melakukan tugas lain yang terkait persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh Gubernur.

Konsultasi Publik pada Pasal 19 UU Cipta Kerja terkait Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum juga diubah dengan kewajiban untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana dari Pengelola dan Pengguna dari Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah, yang sebelumnya hanya melibatkan pihak yang berhak. Konsultasi publik itu melibatkan pihak yang berhak; pengelola barang milik negara/barang milik daerah, pengguna barang milik negara/barang milik daerah; dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan terkait atau yang disepakati. Setelah terjalin kesepakatan, dituang dalam bentuk berita acara kesepakatan. Kesepakatan itu menjadi dasar bagi instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan penetapan lokasi kepada Gubernur. Perubahan aturan mengenai konsultasi public ini ditujukan agar hak masyarakat yang terdampak bisa diselesaikan secara tuntas, sehingga ketika pembangunan dilaksanakan di tempat tersebut tidak ada lagi masyarakat yang menolak.

Penetapan lokasi tersebut dilakukan oleh bupati/walikota. Setelah penetapan lokasi itu, tidak diperlukan lagi syarat seperti kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang; pertimbangan teknis; di luar kawasan hutan dan di luar kawasan pertambangan; di luar kawasan gambut/ sempadan pantai; dan analisis mengenai dampak lingkungan hidup (AMDAL).

Dalam hal penetapan lokasi, UU Cipta Kerja menambah jangka waktu penetapan lokasi sebagaimana diatur Pasal 24. Sebelumnya, jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum diberikan 2 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 tahun. Sekarang diperpanjang menjadi 3 tahun dan dapat diperpanjang 1 kali untuk 1 tahun.

c. Tahap Pelaksanaan

Pada tahap ini pelaksanaan pengadaan tanah diselenggarakan oleh Menteri, yang kemudian dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Kepala Kantor Wilayah BPN selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menetapkan anggota sebagaimana dimaksud Pasal 49 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015, antara lain ;

- 1) Pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Wilayah BPN;
- 2) Kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
- 3) Pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan;
- 4) Camat setempat pada lokasi Pengadaan Tanah; dan
- 5) Lurah/Kepala Desa atau nama lain pada lokasi Pengadaan Tanah.

Kepala Kantor Wilayah BPN dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan mempertimbangkan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, dan sumber daya manusia, dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak diterimanya pengajuan Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Kepala Kantor Pertanahan perlu membentuk tim Pelaksana Pengadaan Tanah sama seperti yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN, dilakukan dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak diterimanya penugasan tersebut.

Pada tahapan ini terdapat berbagai kegiatan antara lain ;

- 1) Penyiapan Pelaksanaan;
- 2) Inventarisasi dan Identifikasi;
- 3) Penetapan Penilai;
- 4) Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian;
- 5) Pemberian Ganti Kerugian;
- 6) Pemberian Ganti Kerugian Dalam Keadaan Khusus;
- 7) Penitipan Ganti Kerugian;
- 8) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah;
- 9) Pemutusan Hubungan antara Pihak Yang Berhak dengan Objek Pengadaan Tanah; dan

10) Pendokumentasian Peta Bidang, Daftar Nominatif, dan Data Administrasi Pengadaan Tanah.

Pelaksanaan pengadaan tanah dapat dilakukan setelah penetapan lokasi pengadaan tanah oleh Gubernur. Berdasarkan PP Pengadaan Tanah pelaksanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh menteri dan dilakukan oleh kepala kantor wilayah selaku ketua pengadaan tanah unit pelaksanaan pengadaan tanah di kantor wilayah BPN Provinsi atau kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pengadaan tanah berdasarkan penetapan lokasi instansi yang membutuhkan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan.

d. Tahap Penyerahan Hasil

Berdasarkan peraturan pengadaan tanah yang lama pada tahap ini kegiatannya meliputi:

1) Berita Acara Penyerahan

Tahapan ini, Ketua Pelaksana menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah tersebut paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah. Penyerahan dilakukan dengan memberikan sebidang tanah dan dokumen pengadaan atas tanah tersebut. Penyerahan hasil pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan oleh instansi yang memerlukan tanah guna pendaftaran/pensertifikatan, yang dilakukan dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak penyerahan hasil pengadaan tanah. Dan dalam hal pendaftaran/pensertifikatan dilakukan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak Penyerahan hasil Pengadaan Tanah. Prosedur ini diatur sebagaimana dalam Pasal 112 Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015.

2) Pelaksanaan Pembangunan

Tahapan ini, instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melakukan pembangunan setelah dilakukan penyerahan hasil pengadaan tanah oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Jika dalam proses pembangunan ini terjadi pada keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik social, dan atau wabah penyakit, pembangunan tetap dapat dilaksanakan setelah diterbitkannya Penetapan Lokasi oleh Gubernur. Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan

pembangunan meskipun terdapat keberatan atau gugatan di Pengadilan. Dan persoalan tentang ganti kerugian kepada pihak yang berhak dalam hal ini dilakukan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Presiden ini. Prosedur ini diatur sebagaimana dalam Pasal 113 dan Pasal 114 Peraturan Presiden 71 Tahun 2012.

3) Pemantauan dan Evaluasi

Tahapan ini, Badan Pertanahan Nasional atau yang biasa dikenal dengan BPN melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan hasil Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Prosedur ini diatur sebagaimana dalam Pasal 115 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

4) Sumber Dana Pengadaan Tanah

Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah, dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudian pendanaan tersebut bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Terkait pengadaan tanah yang dilakukan oleh Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dan untuk alokasi dana untuk kegiatan penyelenggaraan pengadaan tanah terdiri dari biaya ganti kerugian, biaya operasional dan biaya pendukung untuk kegiatan : (a) perencanaan, (b) persiapan, (c) pelaksanaan, (d) penyerahan hasil, (e) administrasi dan pengelolaan, (f) sosialisasi. Ketentuan dan pengaturan tentang biaya operasional dan biaya pendukung bersumber pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan, sedangkan ketentuan tentang biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri. Uraian mengenai penjelasan diatas diatur sebagaimana dalam Pasal 116 Jo Pasal 120 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

5) Pengadaan Tanah Skala Kecil

Pada tahapan ini, dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dan harus sesuai dengan tata ruang wilayah. Terkait kegiatan tersebut tidak memerlukan penetapan lokasi dan ketika melakukan penilaian tanah, instansi yang memerlukan tanah tersebut harus menggunakan jasa penilai. Kegiatan pengadaan tana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b sampai huruf r Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 oleh badan usaha swasta dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati oleh pihak yang berhak dengan badan usaha swasta. Terkait pengaturan tersebut diatur sebagaimana dalam Pasal 121 Jo 121 a Peraturan Presiden 148 Tahun 2015.

6) Insentif Perpajakan

Pihak yang berhak menerima ganti kerugian terhadap obyek tanah yang dipergunakan dalam kegiatan pengadaan tanah atau instansi yang memperoleh tanah tersebut dapat diberikan insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan tersebut terjadi apabila: (a) mendukung penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum; (b) tidak melakukan gugatan atas putusan Penetapan Lokasi dan atas putusan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian. Pengaturan terkait hal tersebut diatur dalam Pasal 122 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

7) Ketentuan Peralihan dan Penutup

Pada saat peraturan ini berlaku, proses pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Presiden ini sebelum berlakunya Peraturan Presiden ini. Dan terhadap proses pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan meliputi Pengadaan Tanah yang telah dituangkan dalam dokumen perencanaan sampai dengan terlaksananya pelepasan hak dan/atau ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan Negeri. Diatur dalam Pasal 123 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

Semenjak di bentuknya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja atau yang biasa dikenal dengan istilah UU Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah

Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum atau yang biasa disebut PP Pengadaan Tanah merupakan satu rangkaian peraturan baru mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dengan adanya regulasi atau aturan baru terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan, tentu terdapat perbedaan dan/atau perubahan yang terjadi terhadap isi dari aturan tersebut, yakni Perubahan ini memperluas instrumen pengadaan tanah untuk kepentingan umum terhadap Kawasan Industri Hulu dan Hilir Minyak dan Gas yang diperakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, dan Badan Usaha Milik Daerah. Kawasan Ekonomi Khusus, industri, pariwisata, ketahanan pangan dan/atau pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah.

Selain itu, diperjelas juga peran Kementerian Agraria dalam pembuatan perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yaitu pada Pasal 14. Konsultasi Publik terkait Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum juga diubah dengan kewajiban untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana dari Pengelola dan Pengguna dari Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah, yang sebelumnya hanya melibatkan pihak yang berhak. Konsultasi ini dilaksanakan dengan masyarakat yang terdampak di tempat rencana pembangunan. Dalam hal pihak yang berhak dan Pengelola dan Pengguna dari Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah tidak hadir setelah 3 (tiga) kali diundang secara patut tidak hadir, maka pihak tersebut dianggap menyetujui.

Pasal 34 UU Cipta Kerja juga mengubah ketentuan mengenai Nilai Ganti Kerugian. Saat ini, besaran ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai diatur bersifat final dan mengikat. Terkait dengan ganti kerugian, UU Cipta Kerja juga memperkuat peran lembaga konsinyasi (penitipan) Pengadilan sehingga proses pembayaran ganti kerugian menjadi lebih jelas dan mudah.

Dengan diterapkannya perubahan-perubahan terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini, maka proses pembangunan infrastruktur diharapkan menjadi lebih mudah dan memberi manfaat bagi seluruh stakeholder dalam proses pembangunan infrastruktur. Terkait ketentuan Pasal 115 PP Pengadaan Tanah,

ketua pelaksana pengadaan tanah menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah disertai data pengadaan tanah paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah dengan berita acara.

2. Perlindungan Hukum Terkait Hak Keperdataan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pada Proyek JLLT Kota Surabaya.

Masyarakat memiliki hak sebagai pemilik tanah yang terdampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum, hal tersebut diatur dalam UUPA Pasal 6 Jo Pasal 18. Jaminan bagi masyarakat terhadap hak-haknya atas tanah saat dilakukan pencabutan untuk keperluan pengadaan tanah, adalah pemberian ganti kerugian yang layak dan adil. Pemberian ganti kerugian kepada masyarakat merupakan bentuk tanggungjawab pihak pemerintah atau pihak yang menginginkan tanah untuk kegiatan pengadaan tanah. Menurut UU Pengadaan Tanah ganti kerugian yang layak dan adil telah dijelaskan secara tersirat yakni:⁷

- a. Pada Pasal 2 huruf b bahwa asas keadilan adalah memberikan jaminan berupa penggantian yang layak kepada pihak yang memiliki hak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik;
- b. Pasal 2 huruf d, asas kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan jaminan mendapatkan ganti kerugian yang layak. Selanjutnya pada Pasal 2 huruf h, asas kesejahteraan adalah pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberi nilai tambah bagi kelangsungan hidup pihak yang berhak; dan
- c. Pada Pasal 3 menjelaskan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

Dari penjelasan diatas, yang dimaksud layak dan adil menurut UU Pengadaan Tanah dapat dimaknai menjadi 2 (dua) aspek, yaitu:⁸

⁷ Agus Suntoro, "Penilaian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Perspektif Ham", *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* Volume 5, Nomor 1, Mei 2019, hlm 18.

⁸ *Ibid*, hlm 19.

- a. Mendapatkan kesempatan untuk melangsungkan kehidupan yang lebih baik dan sejahterah; dan
- b. Memberikan nilai tambah bagi kelangsungan hidup masyarakat yang terdampak.

Gambar 2.1.

Tabel Pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur



Sumber: PPT Musyawarah Perencanaan Pembangunan Kota Surabaya Tahun 2020 Dalam Rangka Penyusunan Rencana Kerja Pembangunan Daerah Tahun Anggaran 2021.

Berdasarkan Musrenbang Kota Surabaya Tahun 2020 Dalam Rangka Penyusunan Rencana Kerja Pembangunan Daerah Tahun Anggaran 2021 diatas dapat diketahui bahwa terhadap proyek JLLT Kota Surabaya belum terlaksana. Proyek JLLT Kota Surabaya saat ini masih belum terlaksana sepenuhnya dalam pengerjaan, oleh karena masih ada beberapa lahan yang belum dibebaskan karena belum menemukan kesepakatan yang tepat dalam hal penentuan nilai ganti kerugian yang harus diterima oleh warga masyarakat dari pihak yang memerlukan tanah, hal tersebut dibuktikan dari data gambar diatas, yaitu dari kebutuhan lahan 878,299 m² untuk proyek JLLT Kota Surabaya, didalamnya terdapat lahan pengembang seluas 304,560 m², untuk lahan yang sudah dibebaskan seluas 116,960 m², dan untuk lahan yang belum dibebaskan seluas 456,779 m². Persoalan tersebut menjadi kewajiban bagi Eri Cahyadi dan Armuji sebagai Walikota dan Wakil Walikota Surabaya periode 2021-2024, bahwa ia akan memantapkan visi misinya untuk membangun kota Surabaya agar lebih

berkembang dan maju untuk membuka akses ekonomi. Salah satunya adalah dengan melanjutkan pembangunan infrastruktur jalan yang sekarang sedang dikerjakan oleh Pemerintah Kota Surabaya yaitu Jalur Luar Lingkar Timur (JLLT) dan Jalur Luar Lingkar Barat (JLLB).⁹

Dalam pengerjaan proyek JLLT Kota Surabaya ini, pemerintah Kota Surabaya perlu memikirkan bagaimana nasib para warga yang terdampak kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum ini. Sebagaimana diatur dalam UU Pengadaan Tanah dan Perpres Pengadaan Tanah, dijelaskan di dalam ketentuan peraturan perundang-undangan itu terdapat berbagai macam bentuk perlindungan hukum bagi masyarakat, adalah sebagai berikut:

1. Pemberian ganti rugi

Pengertian ganti rugi (*Schade*) adalah kerugian nyata (*Feotelijknadeel*) yang timbul sebagai akibat ingkar janji yang jumlahnya ditentukan dengan suatu perbandingan diantara keadaan kekayaan sesudah terjadinya ingkar janji dan kekayaan seandainya tidak terjadi ingkar janji.¹⁰ Berdasarkan Pasal 36 UU Pengadaan Tanah, bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada masyarakat yang terdampak kegiatan pengadaan tanah adalah:¹¹

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Permukiman kembali;

Yang dimaksud dengan pemukiman kembali adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses pengadaan tanah.

- d. Kepemilikan saham; atau

⁹ Wijayanto, "Eri Lanjutkan Pembangunan JLLT dan JLLB, Minta Masyarakat Ikut Awasi", <https://radarsurabaya.jawapos.com/read/2020/11/28/227348/erji-lanjutkan-pembangunan-jllt-dan-jllb-minta-masyarakat-ikut-awasi>, diakses pada tanggal 16 Juni 2022.

¹⁰ Syam Wirahma, "Pelaksanaan Ketentuan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin Di Semarang, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2018, hlm 40.

¹¹ Dekie GG Kasenda, "Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Morality* Volume 2, Nomor 2, Desember 2015, hlm 16.

Yang dimaksud dengan pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dana/atau pengelolannya yang didasari kesepakatan antar pihak.

- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan Penjelasan diatas, dapat diketahui bahwa masyarakat yang terdampak kegiatan pengadaan tanah mendapatkan hak-hak mereka yang telah hilang yakni penggantian kerugian sebagaimana telah dijelaskan diatas. Di Kota Surabaya terkait pemberian ganti kerugian kepada masyarakat akibat proyek pengadaan tanah ada beberapa kasus yang terjadi selain daripada proyek JLLT Kota Surabaya, yaitu:

- a. Proyek Peningkatan Jalan Raya Surabaya-Gresik Satuan Non Vertikal Tertentu (SNVT) Pembangunan Jalan dan Jembatan Metropolitan Surabaya.

Proyek pembangunan ini merupakan proyek yang direncanakan untuk meningkatkan ekonomi kedua kota tersebut, dikarenakan proyek ini melewati kawasan pergudangan dan area industri yang menghubungkan dua pelabuhan besar, yakni Pelabuhan Tanjung Perak di Surabaya dan Pelabuhan Gresik. Panjang jalan tersebut semula 11,590 km dengan lebar rata-rata 7 m dengan 2 lajur. Rencananya, jalan tersebut akan diperlebar menjadi 4 lajur atau 2x (2 x 3,5 m) dengan median jalan 2 m dan bahu jalan diperkeras 2m. Tahun 2009, alokasi dana yang dipenuhi pemerintah pusat untuk proyek tersebut senilai Rp 54 miliar. Dana tersebut lebih kecil dari permohonan yang mencapai Rp 70 miliar. Adanya pemotongan anggaran tersebut karena menyesuaikan dengan progres pembebasan lahan, serta penghematan anggaran belanja. Mengacu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), harga lahan di sepanjang jalan yang dilintasi proyek tersebut berkisar Rp 400.000-600.000 per meter persegi. Namun setelah pemerintah melakukan musyawarah dengan warga pemilik lahan dan mengacu penilaian Tim Appraisal, akhirnya harga jual

tanah disetujui dan ditetapkan berkisar Rp 750.000-800.000/m². Kesepakatan pemberian ganti kerugian yang terjadi antara pihak yang menginginkan tanah dengan masyarakat yang terdampak proyek tersebut, adalah pemberian sejumlah uang dengan perhitungan Rp. 750.000 – 800.000/m² terhadap tanah milik masyarakat setempat.¹²

b. Proyek Pembebasan Lahan Di Jalan Wonokromo

Pembebasan lahan di jalan wonokromo tercatat ada 15 bangunan yang dirobohkan dari total 24 bangunan yang akan digunakan untuk pelebaran jalan sepanjang 300 meter. 15 bangunan resmi dirobohkan dengan memiliki total konsinyasi sebanyak Rp. 1.114.890.000. Ira Tursilowati selaku Kepala Bagian Hukum Pemkot Surabaya mengatakan total konsinyasi telah diserahkan ke Pengadilan Negeri Surabaya sebanyak 24 bangunan, 9 bangunan telah mengambil konsinyasi dengan total Rp. 671.803.000, dan terhadap 15 bangunan sisanya merasa keberatan hingga mengajukan perlawanan ke Pengadilan Negeri Surabaya. Pemkot Surabaya melakukan upaya agar dapat melakukan eksekusi terhadap sisa lahan yang ada, dengan menawarkan Rusunawa kepada warga yang terdampak pembebasan lahan ini, tetapi hanya atas nama Nur Hasan yang telah menerima dan menempati rusunawa Keputih, sedangkan lainnya menolak. Pada tanggal 7 September 2021 terjadi proses mediasi di Pengadilan Negeri Surabaya, Pemkot Surabaya akan menyiapkan surat pengantar pengambilan uang konsinyasi, apabila sudah ada kesepakatan damai antara PD Dagang Surya Surabaya dengan warga. Akhirnya hasil penetapan eksekusi Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 2 November 2020 dengan total 14 stand (bangunan) dan pada tanggal 14 Januari 2021 dengan total 1 stand (bangunan), 15 bangunan

¹² Dinas Komunikasi dan Informatika Provinsi Jawa Timur, “Jalan Raya Gresik-Surabaya Kini Bebas Banjir”, <https://kominfo.jatimprov.go.id/read/umum/19514>, diakses pada tanggal 16 Juni 2022.

tersebut berhasil dieksekusi/dirobohkan oleh Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Pematuan (DPUMB) Kota Surabaya.¹³

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat dilihat bahwa tindakan yang dilakukan pemerintah Kota Surabaya untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat yang terdampak kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah pemberian sejumlah uang berdasarkan hasil kesepakatan yang terjadi antara warga dan pemerintah, dan pemberian pemukiman kembali yakni menyediakan rumah susun atau rusunawa bagi warga yang terdampak kegiatan pengadaan tanah.

Perkembangan proyek JLLT Kota Surabaya sampai saat ini harus terhenti, Pemkot Surabaya belum mengalokasikan anggarannya. Dari total panjang proyek JLLT sekitar 16 kilometer, baru 1,2 kilometer yang rampung dibangun, Adi Gunita selaku Kabid Jalan dan Jembatan Dinas Sumber Daya Air dan Bina Marga (DSDABM) Surabaya mengatakan bahwa proyek JLLT masih focus ke tahap pembebasan lahan yang belum siap.¹⁴ Proyek pembangunan JLLT Kota Surabaya yang ada di ruas Nambangan-Kedung Cowek sudah lama selesai, mulai dari marka dan lampu telah terpasang. Tetapi jalanan sepanjang 850 meter ini masih belum dioperasikan, dikarenakan hingga saat ini belum ada alokasi dana lanjutan, termasuk anggaran pembebasan lahan. Adi Gunita mengatakan anggaran pembebasan lahan sementara ini difokuskan untuk proyek Jalur Luar Lingkar Barat atau yang biasa dikenal dengan sebutan JLLB Kota Surabaya.¹⁵ Dari perkembangan berita diatas dapat dilihat bahwa untuk sementara ini proyek JLLT harus terhambat pengerjaannya dikarenakan anggaran dana untuk pembebasan lahan yang belum tersedia, yang berarti dalam proses pemberian ganti kerugian terhadap masyarakat yang terdampak juga akan tertunda, sampai ada anggaran dana dari pemerintah untuk melanjutkan proyek JLLT Kota Surabaya ini.

¹³ Manda Roosa, "Pembebasan Lahan di Jalan Raya Wonokromo untuk Pedestrian dan Saluran Air", <https://www.suarasurabaya.net/kelanakota/2021/pembebasan-lahan-di-jalan-raya-wonokromo-untuk-pedestrian-dan-saluran-air/>, diakses pada tanggal 16 Juni 2021.

¹⁴ Riana Setawan, "Mei Mulai Berjalan Lagi, Proyek Lanjutan JLLB Surabaya", <https://www.jawapos.com/surabaya/21/03/2022/mei-mulai-berjalan-lagi-proyek-lanjutan-jllb-surabaya/>, diakses pada tanggal 16 Juni 2022.

¹⁵ Akhmad Khusaini, "Pengusaha Minta Proyek JLLT Surabaya Segera Dilanjutkan", <https://www.jawapos.com/surabaya/07/06/2022/pengusaha-minta-proyek-jllt-surabaya-segera-dilanjutkan/>, diakses pada tanggal 16 Juni 2022.

Pemerintah Kota Surabaya bertanggungjawab mewujudkan keadilan bagi masyarakat terdampak pengadaan tanah dalam proyek JLLT Kota Surabaya, agar masyarakat mendapatkan perlindungan hukum atas hak nya atas tanah yang telah diambil oleh pihak yang memerlukan tanah. Perwujudan tersebut harus berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni UU Pengadaan Tanah dan Perpres Pengadaan Tanah.

C. PENUTUP

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan serangkaian kegiatan untuk menyediakan tanah bagi instansi yang memerlukan tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut. Hak atas tanah disini meliputi: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan, hal ini sebagaimana diatur dalam UUPA. Proyek JLLT Kota Surabaya merupakan salah satu program pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang tujuannya adalah untuk kemakmuran masyarakat setempat. Prosedur pengadaan tanah dalam proyek JLLT Kota Surabaya ini telah diatur dalam UU Pengadaan Tanah, Perpres Pengadaan Tanah, UU Cipta Kerja, dan PP Pengadaan Tanah. Regulasi tersebut mengatur kegiatan pengadaan tanah mulai dari Tahap Perencanaan, Tahap Persiapan, Tahap Pelaksanaan, dan Tahap Penyerahan Hasil, sehingga ketika tidak berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku diatas, maka program pengerjaan JLLT Kota Surabaya tidak berjalan lancar.

Pemerintah Kota Surabaya bertanggungjawab mewujudkan keadilan bagi masyarakat terdampak pengadaan tanah dalam proyek JLLT Kota Surabaya, agar masyarakat mendapatkan perlindungan hukum atas hak nya atas tanah yang telah diambil oleh pihak yang memerlukan tanah. Perwujudan tersebut harus berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni UU Pengadaan Tanah dan Perpres Pengadaan Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal:

Cahyani, Cici Mindan dan Arief Rahman, 2021, “Kajian Yuridis Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja”, *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram* Volume 1, Juni, Nomor 2, hlm 160.

Kasenda, Dekie GG, 2015, “Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Morality* Volume 2, Desember, Nomor 2, hlm 16.

Nayoan, Farhan dan Priyo Katon Prasetyo, 2020, “Partisipasi Masyarakat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umumdi Muara Rupit Sumatera Selatan”, *Jurnal Tunas Agraria* Vol. 3, Mei, Nomor 2, hlm 89.

Suntoro, Agus, 2019, “Penilaian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Perspektif Ham”, *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* Volume 5, Mei, Nomor 1, hlm 18.

Zakarsih, Hery dan Mirza Amelia, 2018, “Pelaksanaan Peran Serta Masyarakat Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Di Kota Praya, Kabupaten Lombok Tengah)”, *Media Keadilan Jurnal Ilmu Hukum* Volume 9, Oktober, Nomor 2, hlm 144.

Hasil Penelitian:

Wirahma, Syam, 2018, “Pelaksanaan Ketentuan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin Di Semarang, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

Artikel Online:

Dinas Komunikasi dan Informatika Provinsi Jawa Timur, “Jalan Raya Gresik-Surabaya Kini Bebas Banjir”, <https://kominfo.jatimprov.go.id/read/umum/19514>, diakses pada tanggal 16 Juni 2022.

- Faiq, Nuraini, Proyek JLLT Mandek karena Pandemi, dari sekitar 10 Km Baru Tuntas 500 Meter, <https://surabaya.tribunnews.com/2021/03/28/proyek-jllt-mandek-karena-pandemi-dari-sekitar-10-km-baru-tuntas-500-meter>, diakses 25 Januari 2022.
- Khusaini, Akhmad, “Pengusaha Minta Proyek JLLT Surabaya Segera Dilanjutkan”, <https://www.jawapos.com/surabaya/07/06/2022/pengusaha-minta-proyek-jllt-surabaya-segera-dilanjutkan/>, diakses pada tanggal 16 Juni 2022.
- Qur’ani, Hamalatul, Mengurangi Benang Kusut Problematika Pembebasan Lahan Serta Solusinya, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5c138e6c4afc0/mengurangi-benang-kusut-problematika-pembebasan-lahan-serta-solusinya?page=3>, diakses 4 Agustus 2020.
- Nugroho, Agung, Ganti Rugi JLLT Belum Tuntas, Ahli Waris Ngadu ke Dewan, <https://radarsurabaya.jawapos.com/read/2020/02/18/179900/ganti-rugi-jllt-belum-tuntas-ahliwaris-ngadu-ke-dewan>, diakses 31 Agustus 2020.
- Roosa, Manda, “Pembebasan Lahan di Jalan Raya Wonokromo untuk Pedestrian dan Saluran Air”, <https://www.suarasurabaya.net/kelanakota/2021/pembebasan-lahan-di-jalan-raya-wonokromo-untuk-pedestrian-dan-saluran-air/>, diakses pada tanggal 16 Juni 2021.
- Riana, Setawan, “Mei Mulai Berjalan Lagi, Proyek Lanjutan JLLB Surabaya”, <https://www.jawapos.com/surabaya/21/03/2022/mei-mulai-berjalan-lagi-proyek-lanjutan-jllb-surabaya/>, diakses pada tanggal 16 Juni 2022.
- Wijayanto, “Eri Lanjutkan Pembangunan JLLT dan JLLB, Minta Masyarakat Ikut Awasi”, <https://radarsurabaya.jawapos.com/read/2020/11/28/227348/erji-lanjutkan-pembangunan-jllt-dan-jllb-minta-masyarakat-ikut-awasi>, diakses pada tanggal 16 Juni 2022.