

IMPLEMENTASI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM ATAS PEMBANGUNAN BENDUNGAN MARGATIGA KABUPATEN LAMPUNG TIMUR

Davina Putri Salsabila¹, FX Sumarja², Ati Yuniati³

Bagian Hukum Administrasi Negara, Universitas Lampung

davinasalsabila1111@gmail.com,

fransiscus.sumarja@fh.unila.ac.id, ati.yuniati@fh.unila.ac.id

Abstrak

Pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur memerlukan lahan luas sehingga pemerintah melakukan pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dalam pelaksanaannya, pembangunan Bendungan Margatiga terdapat masalah dalam hal ganti rugi. Permasalahan dalam penelitian ini adalah mengenai bagaimanakah pelaksanaan ganti rugi oleh pemerintah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum atas pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur, serta faktor penghambat dalam pelaksanaan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum atas pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Sumber data yang digunakan terdiri atas data primer dan data sekunder. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif. Hambatan dalam pelaksanaan ganti rugi antarinstansi, keterlambatan pencairan dana LMAN, sengketa kepemilikan tanah, temuan mark up tanam tumbuh, serta status hukum lahan eks kawasan hutan yang belum tuntas.

Kata Kunci: *Pengadaan Tanah, Ganti Rugi, Bendungan Margatiga*

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan penting bagi kehidupan manusia, sehingga dalam semua aktivitas dan kegiatan manusia selalu berhubungan dengan tanah. Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang sangat dekat dengan hak individu karena setiap orang membutuhkan tanah untuk memenuhi kebutuhannya, seperti membangun tempat tinggal, mengelola lahan untuk berproduksi, dan sebagainya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, oleh karenanya tanah akan tetap merupakan tumpuan rakyat banyak guna melangsungkan kehidupan dan penghidupan, terutama dengan semakin berkembangnya tuntutan dan kebutuhan manusia diberbagai bidang kehidupan, salah satunya adalah bidang ekonomi, maka kebutuhan akan tanah dari waktu ke waktu terus meningkat, sementara bidang tanah yang tersedia sangatlah terbatas dibandingkan akan kebutuhan tanah.¹

Indonesia perlu melakukan pembangunan agar terwujudnya keadilan dan kemakmuran di masyarakat sebagaimana amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.² Negara berkembang, seperti Indonesia, memiliki tugas untuk dipenuhi dalam hal pembangunan. Untuk melakukan pembangunan ini, pemerintah membutuhkan banyak sumber daya, termasuk sejumlah besar lahan strategis penting. Untuk menanggapi tuntutan tersebut, pemerintah melakukan pengadaan tanah. Perolehan tanah oleh

¹ Edi Rohaedi, Isep H. Insan dan Nadia Zumaro, 2019, "Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", Jurnal Pakuan Law Review Volume 5 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Pakuan, hlm. 199.

² Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

pemerintah untuk pembangunan, terutama untuk kepentingan umum disebut pengadaan tanah.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan instrumen hukum yang sangat penting dalam penyelenggaraan pembangunan nasional. Tanah tidak hanya dipandang sebagai aset ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi sosial, budaya, dan emosional yang melekat erat pada kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, setiap kebijakan pengadaan tanah harus dilaksanakan secara hati-hati, adil, dan berorientasi pada perlindungan hak-hak masyarakat.

Pelaksanaan pengadaan tanah harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang menjamin keseimbangan antara kepentingan umum dan perlindungan hak atas tanah. Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagai landasan hukum utama yang mengatur mekanisme pengadaan tanah, mulai dari tahap perencanaan hingga penyerahan hasil.³ Undang-undang ini menegaskan bahwa pengadaan tanah dilaksanakan dengan menjunjung tinggi asas kemanusiaan, keadilan, kepastian hukum, keterbukaan, partisipasi, dan kesejahteraan masyarakat. Aspek paling krusial dalam pengadaan tanah adalah pemberian ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pembangunan Bendungan Margatiga di Kabupaten Lampung Timur merupakan salah satu proyek strategis nasional yang bertujuan untuk meningkatkan ketahanan air, mendukung sistem irigasi pertanian, mengendalikan banjir, serta mendorong pertumbuhan ekonomi regional. Sebagai proyek infrastruktur berskala besar, pembangunan Bendungan Margatiga memerlukan pengadaan tanah dalam luasan yang signifikan dan melibatkan ratusan bidang tanah milik masyarakat. Kondisi ini menjadikan pelaksanaan pengadaan

³ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

tanah, khususnya terkait ganti kerugian, sebagai isu hukum dan sosial yang sangat penting untuk dikaji secara mendalam.

Penentuan besaran ganti kerugian dalam pengadaan tanah dilakukan melalui penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik yang bersifat independen. Penilaian tersebut tidak hanya mencakup unsur fisik seperti tanah, bangunan, dan tanaman, tetapi juga unsur nonfisik, antara lain biaya peralihan hak, masa tunggu, kerugian usaha, serta nilai sosial dan historis.

Dalam praktiknya, pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah seringkali menghadapi berbagai permasalahan. Permasalahan tersebut antara lain keterlambatan pembayaran ganti kerugian, perbedaan penilaian terhadap nilai tanah, sengketa kepemilikan, serta persoalan administratif dan yuridis terkait status tanah.

Dari perspektif hukum administrasi negara, pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah merupakan bentuk tindakan pemerintahan yang harus tunduk pada asas-asas umum pemerintahan yang baik. Asas kepastian hukum menuntut agar setiap tahapan pengadaan tanah dilaksanakan sesuai prosedur yang jelas dan dapat diprediksi. Asas keadilan mengharuskan pemerintah memberikan perlakuan yang proporsional dan tidak diskriminatif kepada seluruh pihak yang berhak. Sementara itu, asas kemanusiaan menekankan pentingnya penghormatan terhadap martabat manusia dan keberlanjutan kehidupan sosial-ekonomi masyarakat setelah pelepasan tanah.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum atas Pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur

Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menjelaskan mengenai tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, tahapan itu meliputi:

- 1) Perencanaan
- 2) Persiapan

3) Pelaksanaan

4) Penyerahan hasil

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Heri Jaya selaku Pelaksana Teknis Pengadaan Tanah di Kantor BBWS Mesuji Sekampung menyebutkan bahwa dalam tahap perencanaan, sebagai bentuk mekanisme koordinasi awal Balai Besar Wilayah Sungai Mesuji Sekampung bertindak sebagai Instansi yang Memerlukan tanah melakukan penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) sebagaimana menurut Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) tersebut memuat maksud dan tujuan rencana pembangunan, kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah, letak tanah, luas tanah yang dibutuhkan, gambaran umum status tanah, perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah, perkiraan jangka pembangunan, perkiraan nilai tanah, dan rencana penganggaran. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) ini kemudian diajukan ke Kantor Wilayah Kementerian ATR/BPN Provinsi Lampung. Setelah dokumen tersebut dinyatakan lengkap, dokumen perencanaan diserahkan ke Pemerintah Daerah Kabupaten Lampung Timur untuk dilaksanakannya konsultasi publik dengan masyarakat.

BBWS Mesuji Sekampung melakukan kajian-kajian seperti sosialisasi Pertemuan Konsultasi Masyarakat (PKM) sebelum pembebasan tanah yang mana hal ini menjadi dasar sebelum dilakukannya pembebasan tanah. Untuk membangun kepercayaan masyarakat dalam pembebasan tanah ini, terdapat berbagai pihak atau instansi, seperti Pemerintah Daerah Lampung Timur, BBWS Mesuji Sekampung, ATR/BPN Lampung Timur, Kepolisian, Kejaksaan Negeri Lampung Timur. Masing-masing pihak atau instansi tersebut menjelaskan tugas dan fungsi mereka dalam mendukung pelaksanaan pengadaan tanah serta menyampaikan pandangan-pandangan yang membangun kepercayaan dan membuka wawasan masyarakat. Dalam konsultasi publik dalam pembangunan Bendungan Margatiga,

masyarakat mayoritas menyepakati adanya pembebasan tanah ini.

Apabila dalam konsultasi tersebut tercapai kesepakatan, maka akan dibentuk berita acara kesepakatan sehingga produk akhir yang dihasilkan yaitu penetapan lokasi (Penlok) oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lampung Timur yang akan diserahkan ke BBWS Mesuji Sekampung. Setelah itu, BBWS Mesuji Sekampung akan bersurat ke Kantor Wilayah Kementerian ATR/BPN Provinsi Lampung terkait pelaksanaan pengadaan tanah. Kantor Wilayah Kementerian ATR/BPN Provinsi Lampung akan mendelegasikan kewenangan ke Kantor ATR/BPN Kabupaten Lampung Timur terkait pelaksanaan pengadaan tanah. BBWS Mesuji Sekampung menjadikan pembangunan sebagai fokus utama sehingga menjadi fasilitator semua instansi yang terlibat.

Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan suatu langkah yang kompleks dan berbasis hukum. Tahapan-tahapan dalam proses ini mengikuti peraturan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Proses ini diarahkan untuk memastikan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara yang adil, transparan, dan menghormati hak-hak pemilik tanah.⁴

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Rony Fahri selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan di Kantor ATR/BPN Kabupaten Lampung Timur menyebutkan bahwa dalam mekanisme pendataan dan identifikasi bidang tanah yang terdampak proyek Bendungan Margatiga, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Ketua P2T) membentuk tim satgas A yang bertugas melakukan identifikasi dan inventarisasi

⁴ Ian Edward Hamonangan Butar Butar, dkk, 2023, "Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012", *Jurnal Ilmiah dan Karya Mahasiswa Vol. 1 No. 3*, hlm. 255.

terhadap fisik bidang tanah dan tim satgas B yang bertugas melakukan identifikasi dan inventarisasi terhadap subjek pihak yang berhak, dokumen kepemilikan, dan tegakkan di atas bidang tanah. Tim satgas B tersebut terdiri dari Pegawai BPN, Perangkat Desa Setempat, Pegawai Dinas PU, Dinas Pertanian, dan Dinas Perikanan. Pada saat pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi para pemilik bidang tanah diikutsertakan dan menandatangani formulir identifikasi dan inventarisasi.

Hingga saat ini, Bendungan Margatiga masih dalam tahapan pelaksanaan belum sampai di penyerahan hasil karena masih terdapat 71 dari 6.593 (sekitar 1%) bidang tanah yang belum terbayarkan.

Penilaian Ganti Rugi dalam Pengadaan untuk Kepentingan Umum atas Pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur

Penilaian ganti rugi dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)/Tim Appraisal. Sebelum penetapan tim KJPP oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur, mereka mendaftar terlebih dahulu ke Instansi yang Memerlukan Tanah dan dilakukan tes atau diuji terlebih dahulu. Penilaian besarnya ganti rugi dilakukan setelah adanya penunjukan resmi oleh instansi yang memerlukan tanah yaitu Balai Besar Wilayah Sungai Mesuji Sekampung yang kemudian ditetapkan Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T). Setelah ditetapkan, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) melaksanakan penilaian setelah diterimanya daftar nominatif dan peta bidang tanah yang disertai Berita Acara Penyerahan Bahan Penilaian yang ditandatangani oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) dan pimpinan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) kemudian melakukan penilaian langsung di lapangan terhadap masing-masing bidang tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Hasil penilaian tersebut dituangkan dalam laporan resmi dan disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagai dasar penetapan nilai ganti kerugian.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Rony Fahri selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan di Kantor ATR/BPN Kabupaten Lampung Timur menyebutkan bahwa dalam penentuan besarnya nilai ganti rugi, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) tidak lagi menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai acuan, tetapi NJOP menjadi salah satu instrumen yang menjadi dasar tim KJPP melakukan penilaian. Penilaian menggunakan metode penilaian unsur fisik dan non-fisik. Kerugian fisik meliputi tanah, bangunan, dan tanam tumbuh, sedangkan kerugian nonfisik mencakup biaya peralihan hak (PPATB dan PPAT), masa tunggu, nilai historis, kerugian usaha, serta kerugian lainnya.⁵

Harga bidang tanah yang dibebaskan dalam pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur bervariasi antara satu bidang dengan bidang lainnya. Perbedaan tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain lokasi tanah, kondisi fisik lahan, luasan bidang, serta nilai tanam tumbuh dan bangunan yang terdapat di atasnya. Bidang tanah yang terletak di dekat jalan utama atau berdekatan dengan aliran sungai (kali) umumnya memiliki nilai ganti rugi yang lebih tinggi dibandingkan bidang yang letaknya lebih jauh dari akses jalan atau sumber air. Selain itu, terdapat pula perbedaan harga antar desa, karena karakteristik topografi, produktivitas lahan, serta nilai ekonomi kawasan yang tidak sama.⁶ Oleh karena itu, penentuan harga ganti rugi tidak dapat dirata-ratakan secara keseluruhan. Nilai tanah ditentukan dengan mengacu pada harga pasar aktual di wilayah Margatiga, yang rata-rata berada pada kisaran Rp30.000 sampai Rp50.000 per meter persegi, sesuai hasil verifikasi harga transaksi terakhir di wilayah tersebut berdasarkan data dari Notaris/PPAT. Dengan demikian, nilai ganti rugi yang diberikan tidak hanya

⁵ H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 111.

⁶ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan

mencerminkan harga tanah, tetapi juga memperhitungkan nilai sosial, ekonomi, dan psikologis yang dialami oleh masyarakat yang terdampak pengadaan tanah pembangunan Bendungan Margatiga. Berdasarkan hasil penilaian tersebut, nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh KJPP dinilai sudah layak dan proporsional sesuai kondisi pasar setempat.

Salah satu kegiatan penting yang wajib dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang dilakukan oleh pemerintah adalah melakukan musyawarah untuk mencapai suatu kesepakatan tentang besarnya ganti rugi, jenis ganti rugi, dan tata cara pembayaran ganti rugi. Musyawarah penetapan ganti kerugian dilakukan untuk mewujudkan prinsip musyawarah dan penghormatan terhadap hak-hak pemegang hak atas tanah dan semua benda yang berada di atasnya.

Terdapat beberapa bentuk kerugian sebagaimana dalam Pasal 115 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum⁶, bentuk ganti kerugian dapat berupa uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Namun untuk percepatan pelaksanaan pengadaan tanah proyek strategis nasional seperti pembangunan Bendungan Margatiga bentuk ganti kerugian ditetapkan dalam bentuk uang karena dinilai paling efektif, praktis, dan sesuai dengan kebutuhan pihak yang berhak. Maka dari itu, seluruh pihak yang berhak dalam hasil musyawarah pembangunan Bendungan Margatiga ini sepenuhnya menyepakati bahwa ganti kerugian diberikan dalam bentuk uang.

Pengajuan kelengkapan dokumen pembayaran kepada Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) oleh para pihak terkait untuk dilakukannya verifikasi administratif. Dalam pengawasan agar pembayaran ganti kerugian tersebut sampai langsung kepada pihak yang berhak, pihak-pihak yang berhak

tersebut diwajibkan hadir tanpa berwakil dan membawa kelengkapan dokumen terhadap subjek dan objek tanahnya untuk pengambilan ganti kerugian serta dilakukan dengan pembagian rekening masing-masing pihak yang berhak.

Jika berkas disetujui, pembayaran dilakukan oleh Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN). Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang dilakukan melalui jasa perbankan dan dalam bentuk mata uang Rupiah. Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang dilakukan dalam waktu paling lama 17 (tujuh belas) Hari sejak penyampaian hasil validasi oleh pelaksana Pengadaan Tanah.

Faktor Penghambat Pelaksanaan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum atas Pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur ini tidak terlepas dari berbagai kendala, baik yang bersifat yuridis, adminisratif, teknis, maupun sumber daya. Berdasarkan hasil wawancara dengan berbagai pihak yaitu Balai Besar Wilayah Sungai Mesuji Sekampung dan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur, diketahui bahwa terdapat beberapa faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pembangunan Bendungan Margatiga tersebut.

Kendala regulasi menjadi kendala utama yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah dalam pembangunan Bendungan Margatiga ini, serta kurangnya sinkronisasi antara peraturan perundang-undangan dan kebijakan antar kementerian atau lembaga. Dalam praktiknya terdapat perbedaan peraturan, contohnya mengenai mekanisme konsinyasi dalam Peraturan Mahkamah Agung (Perma) dan Peraturan Menteri ATR/BPN memiliki perbedaan teknis, terutama dalam hal waktu dan dasar pelaksanaannya. Sehingga ketidaksinkronan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum di lapangan karena pelaksana harus menunggu adanya revisi

atau penyesuaian aturan baru sebelum dapat melanjutkan proses pelaksanaan pengadaan tanah.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Rony Fahri selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan di Kantor ATR/BPN Kabupaten Lampung Timur menyebutkan bahwa terbitnya peraturan baru seperti Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2017 juga berdampak terhadap proyek pembangunan ini⁷. Regulasi baru ini tidak lagi membahas mengenai tanah eks-kawasan hutan, padahal proyek pembangunan Bendungan Margatiga telah dimulai sejak tahun 2021 dan masih mencakup bidang tanah yang berstatus eks kawasan hutan. Perbedaan aturan tersebut menyebabkan pelaksana di lapangan harus menyesuaikan kembali dasar hukum yang digunakan agar tidak terjadi kesalahan.

Faktor lain yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan proyek pembangunan Bendungan Margatiga yaitu adalah masalah anggaran. Dalam proyek ini terdapat dua jenis sumber pendanaan, yaitu:

1. Anggaran dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) untuk Biaya Operasional Pelaksanaan (BOP); dan
2. Anggaran dari Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) untuk pembayaran ganti rugi kepada masyarakat terdampak.

Anggaran BOP dari Kementerian PUPR sering kali mengalami keterbatasan akibat kebijakan efisiensi dari pemerintah pusat, sehingga pelaksanaan kegiatan di lapangan tidak dapat berjalan optimal. ⁸Sementara itu, anggaran dari LMAN untuk pembayaran ganti rugi juga mengalami kendala administratif. Pada beberapa kasus, dokumen yang telah

⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

⁸ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja

dinyatakan lengkap oleh Kantor Pertanahan Lampung Timur masih dianggap belum memenuhi persyaratan administrasi oleh LMAN, sehingga dokumen tersebut harus dikembalikan dan dilakukan pengajuan ulang. Proses ini menimbulkan keterlambatan waktu, karena membutuhkan koordinasi tambahan yang tidak selalu berjalan cepat.

Kendala berikutnya yaitu berkaitan dengan status hukum lahan eks-kawasan hutan Register 37 Way Kibang yang menjadi salah satu lokasi pembangunan Bendungan Margatiga. Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja⁸, lahan yang berstatus kawasan hutan hanya dapat diganti rugi atas tegakannya saja, sementara tanahnya tidak dapat diberikan ganti rugi karena masih berstatus sebagai kawasan hutan negara. Namun, setelah adanya perubahan regulasi melalui Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023, ketentuan mengenai lahan eks- kawasan hutan tidak lagi diatur. Meskipun demikian, karena proyek pembangunan Bendungan Margatiga ini dimulai sebelum aturan tersebut berlaku, maka tanah eks-kawasan hutan tetap diberikan ganti rugi berdasarkan ketentuan sebelumnya.

Ketersediaan sumber daya manusia juga menjadi kendala dalam pelaksanaan pengadaan tanah proyek pembangunan Bendungan Margatiga. Apabila tidak tersedianya SDM yang berkompeten, baik di tingkat pusat maupun daerah, maka proyek pembangunan tidak dapat berjalan dengan efektif. Keterbatasan jumlah SDM yang memiliki keahlian di bidang pertanahan dan administrasi pengadaan tanah menyebabkan proses identifikasi, verifikasi, serta validasi dokumen menjadi lambat. Selain itu, sering kali terjadi pergantian pejabat teknis atau anggota tim di tengah proses pengadaan tanah, yang berdampak pada terhambatnya koordinasi dan konsistensi pelaksanaan kebijakan.

Pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan Bendungan Margatiga ini juga menghadapi hambatan berupa adanya oknum masyarakat yang memanfaatkan proses pengadaan tanah untuk keuntungan pribadi. Hingga saat ini masih

ditemukan sejumlah tersangka baru yang diduga terlibat dalam praktik ini.

Pelaksanaan ganti rugi dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Margatiga dalam praktiknya terdapat sejumlah hambatan yang menyebabkan proses pembayaran ganti rugi masih belum dapat diselesaikan sepenuhnya kepada seluruh pihak yang berhak. Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara dengan Bapak Heri Jaya selaku Pelaksana Teknis Pengadaan Tanah dan Bapak Riansyah selaku PPK Pengadaan Tanah BBWS Mesuji Sekampung dan Bapak Rony Fahri selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan di Kantor ATR/BPN Kabupaten Lampung Timur, faktor-faktor penghambat pelaksanaan ganti rugi dapat diuraikan sebagai berikut:

1) Adanya Temuan Mark up Terhadap Tanam Tumbuh dan Bangunan

Salah satu hambatan yang menonjol dalam pelaksanaan ganti rugi adalah adanya temuan dari Polres Lampung Timur terkait manipulasi atau mark up terhadap data tanam tumbuh yang dilakukan oleh beberapa pihak masyarakat yang juga melibatkan para pemodal yang bekerja sama dengan kepala desa. Masyarakat pada dasarnya tidak menolak hasil penilaian yang dilakukan oleh tim penilai (KJPP), namun sebagian pihak mengajukan permintaan nilai ganti rugi yang lebih tinggi. Di lapangan ditemukan adanya temuan mark up terhadap tanam tumbuh dan bangunan, seperti kolam ikan yang digali lebih dalam atau dibuat lebih luas dari kondisi sebenarnya, dengan tujuan agar memperoleh nilai ganti rugi yang lebih besar. Hal tersebut menyebabkan terjadinya perbedaan antara kondisi faktual di lapangan dengan data yang disampaikan oleh sebagian masyarakat. Dalam temuan mark up tanam tumbuh, terdapat indikasi bahwa sejumlah pihak sengaja melebihkan jumlah, jenis, atau nilai tanaman produktif di atas lahan yang terdampak proyek dengan tujuan

memperoleh kompensasi yang lebih tinggi. Akibat adanya temuan tersebut, dilakukan audit oleh Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) untuk memverifikasi keabsahan klaim masyarakat dan memastikan bahwa tidak terjadi kerugian keuangan negara. Proses audit dan klarifikasi ini memerlukan waktu cukup lama sehingga berdampak pada terhambatnya proses pembayaran ganti rugi.

2) Pihak yang Berhak Tidak Berada di Tempat (Ke Luar Negeri/TKI)

Faktor lain yang menjadi hambatan adalah adanya pihak yang berhak atas ganti rugi yang sedang berada di luar negeri, baik karena bekerja sebagai Tenaga Kerja Indonesia (TKI) maupun menetap sementara di luar negeri. Dalam kondisi seperti ini, pelaksanaan pembayaran tidak dapat dilakukan melalui mekanisme konsinyasi di Pengadilan Negeri, karena keberadaan pihak yang berhak masih dapat diketahui secara jelas. Akibatnya, pembayaran ganti rugi harus menunggu kehadiran langsung pihak yang berhak atau perwakilannya yang sah. Apabila pihak tersebut tidak hadir pada saat tahap pembayaran, maka dokumen pengajuan pembayaran harus diperbarui dan diajukan kembali. Kondisi ini menimbulkan penundaan administratif dan berdampak pada lamanya waktu penyelesaian pembayaran ganti rugi.

3) Adanya Sengketa dan Perkara Kepemilikan Tanah

Hambatan juga muncul akibat sengketa kepemilikan tanah antara masyarakat. Berdasarkan data Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur, masih terdapat beberapa bidang tanah yang telah bersengketa sejak tahun 2021 dan hingga kini masih dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Lampung Timur. Dalam kasus seperti ini, dana ganti rugi dititipkan (konsinyasi) di Pengadilan Negeri sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht) yang menentukan siapa pihak yang berhak

menerima pembayaran. Kantor Pertanahan hanya memiliki kewenangan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut. Kondisi ini menyebabkan sebagian dana ganti rugi belum dapat disalurkan.

4) Perbaikan Dokumen oleh Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN)

Hambatan lain muncul dalam tahapan verifikasi dokumen pembayaran oleh Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN). Dalam beberapa kasus, dokumen pengajuan pembayaran yang telah dinyatakan lengkap oleh Kantor Pertanahan Lampung Timur terkadang masih memerlukan perbaikan dan penyesuaian administratif agar sesuai dengan standar LMAN. Apabila ditemukan kekurangan atau ketidaksesuaian data, maka instansi terkait wajib mengajukan kembali berkas permohonan pembayaran setelah dilakukan perbaikan. Proses pengajuan ulang ini menyebabkan keterlambatan karena melibatkan tahapan verifikasi antar lembaga yang memerlukan waktu tambahan. Perbedaan standar administratif antara pelaksana pengadaan tanah, instansi yang memerlukan tanah (BBWS Mesuji Sekampung), dan LMAN menjadi salah satu faktor utama yang memperlambat pencairan dana ganti rugi kepada masyarakat terdampak.

5) Dampak Audit dan Verifikasi terhadap Lahan Eks Kawasan Hutan

Selain temuan markup, keterlambatan pembayaran ganti rugi juga dipengaruhi oleh proses audit verifikasi terhadap lahan eks kawasan hutan. Audit ini dilakukan untuk memastikan apakah bidang-bidang tanah tersebut benar-benar telah dilepaskan dari kawasan hutan dan apakah pihak yang menerima ganti rugi memiliki hak yang sah atas tanah tersebut. Proses verifikasi ini berdampak pada terlambatnya pembayaran ganti rugi dan memperpanjang waktu penyelesaian proyek.

Keterlambatan pembayaran ganti rugi ini berdampak langsung pada target penyelesaian proyek pembangunan Bendungan Margatiga. Beberapa infrastruktur fisik telah selesai dibangun, namun belum dapat difungsikan secara optimal. Kondisi ini menghambat pemanfaatan penuh bendungan bagi kepentingan masyarakat dan menurunkan efektivitas proyek strategis nasional tersebut.

C. KESIMPULAN

Pelaksanaan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Margatiga Kabupaten Lampung Timur pada dasarnya telah dilaksanakan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum beserta peraturan pelaksanaannya. Proses pengadaan tanah dilakukan melalui empat tahapan yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Namun pada tahap pelaksanaan dan penyerahan hasil masih ada pelanggaran atau ketidaksesuaian dengan peraturan yang berlaku.

Faktor penghambat pengadaan tanah Bendungan Margatiga yang mempengaruhi proses ganti rugi meliputi perubahan regulasi yang cukup sering, kurangnya sinkronisasi kebijakan antarinstansi, serta keterlambatan pencairan dana dari Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN). Selain itu, terdapat sengketa kepemilikan tanah, temuan mark up tanam tumbuh, serta status hukum lahan eks kawasan hutan yang belum seluruhnya dilepaskan. Hambatan- hambatan tersebut menimbulkan keterlambatan penyelesaian pembayaran kepada masyarakat terdampak.

DAFTAR PUSTAKA

- Arba, H.M. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rohaedi, Edi. Isep, H. Insan. dan Zumaro, Nadia. (2019). "Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Pakuan Law Review*, Volume 5 Nomor 1, pp. 198-220.
- Butar, Ian Edward Hamonangan Butar, dkk. (2023), "Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012", *Jurnal Ilmiah dan Karya Mahasiswa Volume 1 Nomor 3*, pp. 236-259.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja