



## **Kebijakan Pemerintah Dalam Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Makassar-Parepare Di Kabupaten Maros**

**Muhammad Yunus<sup>1</sup>, La Ode Husen<sup>2</sup> & Nurul Qamar<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

\*Koresponden Penulis, E-mail: [muhammad.yunus@gmail.com](mailto:muhammad.yunus@gmail.com)

### **ABSTRAK**

Tujuan penelitian menganalisis Kebijakan penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan Jalur Rel Kereta Api di Kabupaten Maros. (2) Untuk mengetahui dan menganalisis kendala-kendala yang timbul dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan Jalur Rel Kereta Api di Kabupaten Maros. Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan Yuridis Empiris. Hasil penelitian menunjukkan kendala-kendala yang timbul dalam pengadaan tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Makassar-Parepare di Kabupaten Maros, diakibatkan oleh Harga Lahan yang menurut pihak berhak terlalu rendah, tidak layak dan tidak adil, ketetapan harga yang menjadi acuan tersebut adalah hasil Kerja Tim penilai (Appraisal), hasil mana menuai protes yang berkepanjangan hingga saat dibuatnya penelitian ini. Kendala lainnya adalah musyawarah penetapan ganti kerugian yang hanya sepihak, tahapan-tahapan pelaksanaan proses penyelenggaraan pengadaan tanah yang dilakukan pihak yang berkepentingan dengan pendekatan legalistik (formalitas) semata atau hanya menjadi terompet undang-undang tanpa menghiraukan pelanggaran asas-asas dan tujuan dari kebijakan atau undang-undang itu sendiri.

**Kata Kunci:** Tanah; Pembangunan; Kereta Api

### **ABSTRACT**

The research objective is to analyze the policy of implementing land acquisition for the construction of the Railway Line in Maros Regency. (2) To find out and analyze the obstacles that arise in the implementation of land acquisition for the construction of the Railway Line in Maros Regency. The research method used is the Juridical Empirical approach. The results of the study show that the obstacles that arise in land acquisition for the construction of the Makassar-Parepare Railway in Maros Regency, are caused by land prices which, according to the rightful party, are too low, inappropriate and unfair, the reference price is the result of team work. appraiser (Appraisal), which results reaped prolonged protests until the time this research was made. Other obstacles are deliberations on the determination of compensation which are only unilateral, the stages of implementing the land acquisition process carried out by interested parties using a legalistic approach (formality) alone or only being trumpets of laws regardless of violations of the principles and objectives of policies or laws. -the law itself.

**Keywords:** Land; Development; Train

## PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sudah mengantisipasi dan mengaturnya dalam Pasal 18 yang ditindak lanjuti dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di atasnya. Dalam sejarahnya pencabutan hak atas tanah pernah ditempuh satu kali di Jakarta pada masa Gubernur Ali Sadikin. Sesuai dengan tujuannya pencabutan hak atas tanah hanya dipakai dalam keadaan “memaksa”, jika semua upaya musyawarah menemui jalan buntu.

Undang-undang nomor 5 tahun 1960 bahwa peraturan dasar tentang Pertanahan di Indonesia, telah mengamanatkan dibentuk peraturan pemerintah tentang pendaftaran hak atas tanah maka pemerintah telah membentuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran hak atas tanah dan peraturan pelaksanaannya itu adalah implementasi pasal 19 undang-undang pokok-pokok agraria nomor 5 tahun 1960 (Indrayanto, 2017).

Setelah itu, peraturan silih berganti; dari Keputusan Presiden, Peraturan Presiden, dan pada tahun 2012 terbit Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, terbit PP Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum dan Permen ATR/Ka. BPN Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum. Dan terakhir adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Dengan demikian, kebijakan terkait pengadaan tanah telah memenuhi kriteria keadilan prosedural. Pengadaan tanah dianggap selesai dengan telah diterimanya ganti kerugian oleh pihak terdampak (Hermanto, 2023).

Berdasarkan Buku Rencana Induk Perkeretaapian Nasional (RIPNAS), Rencana Kebutuhan Sarana Perkeretaapian di Pulau Sulawesi Pada tahun 2030, di Pulau Sulawesi diperlukan lokomotif sebanyak 50 unit dan Kereta sebanyak 470 unit untuk mengangkut penumpang sebesar 15.500.000 orang/tahun. Sedangkan untuk angkutan barang dibutuhkan lokomotif sebanyak 105 unit dan gerbong sebanyak 2.040 unit untuk mengangkut barang sebesar 27.000.000 ton/tahun. Tahapan atau rencana pengadaan sarana perkeretaapian di Sulawesi sebagaimana terlihat pada Tabel berikut ini

| Jenis Sarana     | 2011-2015 | 2016-2020 | 2021-2025 | 2026-2030 |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Penumpang</b> |           |           |           |           |
| • Lokomotif      | -         | -         | 35        | 50        |
| • Kereta         | -         | -         | 315       | 470       |
| <b>Barang</b>    |           |           |           |           |
| • Lokomotif      | -         | -         | 85        | 105       |
| • Gerbong        | -         | -         | 1.695     | 2.040     |

Rencana kebutuhan sarana perkeretaapian tersebut diatas harus didukung fasilitas perawatan sarana seperti : Balai Yasa dan Dipo dengan jumlah yang cukup sesuai dengan standar perawatan sarana perkeretaapian (Ibrahim, 2020). Rencana jaringan jalur kereta api di Pulau Sulawesi dan Sasaran pengembangan jaringan jalur kereta api di Pulau Sulawesi adalah untuk menghubungkan wilayah/kota yang mempunyai potensi angkutan penumpang dan barang atau produk komoditas berskala besar, berkecepatan tinggi, dengan penggunaan energi yang rendah dan mendukung pengembangan kota terpadu melalui pengintegrasian kota-kota di wilayah pesisir, baik industri maupun pariwisata serta agropolitan baik kehutanan, pertanian maupun perkebunan. Pada Tahun 2030 direncanakan akan dibangun secara bertahap prasarana perkeretaapian meliputi jalur, stasiun dan fasilitas operasi kereta api, diantaranya meliputi:

1. Pengembangan jaringan dan layanan kereta api antar kota terutama pada lintas dengan prioritas tinggi meliputi: Makassar – Parepare, Parepare – Makassar – Takalar – Bulukumba, Manado – Bitung – Gorontalo
2. Pengembangan jaringan dan layanan kereta api regional yaitu meliputi lintas: Mamminasata (Makassar, Maros, Sungguminasa, Takalar).
3. Pengembangan dan layanan kereta api perkotaan yaitu meliputi kota: Makassar dan Manado.
4. Pengembangan jaringan dan layanan kereta api yang menghubungkan pusat kota dengan bandara yaitu: Hasanudin (Makassar).
5. Pengembangan jaringan dan layanan kereta api yang menghubungkan wilayah sumberdaya alam atau kawasan produksi dengan pelabuhan meliputi: Soekarno-Hatta (Sulawesi Selatan) dan Bitung (Sulawesi Utara)
6. Pengembangan layanan kereta api perintis.
7. Pengembangan sistem persinyalan, telekomunikasi dan kelistrikan.
8. Pengembangan stasiun kereta api termasuk fasilitas park and ride pada pusat-pusat kegiatan strategis nasional, provinsi dan kabupaten/kota.

Sejak peletakan batu pertama (*groundbreaking*) pada 12 Agustus 2014 silam, rel sepanjang 71 kilometer yang akan dibuka bertahap sekitar Oktober 2022 itu merupakan proyek infrastruktur perkeretaapian pertama di kawasan Indonesia Timur. Menurut unggahan akun instagram @ditjenperkeretaapian pada 3 Juni 2022, sudah ada 102 kilometer rel kereta api terpasang dari rencana pembangunan 150 kilometer jalur kereta api Makassar–Parepare. Rute ini sendiri menjadi bagian awal megaprojek jalan baja trans Sulawesi.

Realitas hukum masyarakat sasaran proyek perkereta Apian khususnya di Kabupaten Maros dalam menerima kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan dimaksud pada faktanya mengalami berbagai kendala dan ketidakadilan, kebijakan tersebut menuai protes dengan demonstrasi dari elemen masyarakat yang dirugikan hal mana menunjukkan adanya problem efektifitas hukum dalam kebijakannya.

Sekertaris Daerah Maros, Andi Davied Syamsuddin mengatakan untuk total bidang di Maros yang terkena pembangunan jalur rel kereta api sekitar 938 bidang. Dari 938 bidang kata dia, ada sekitar 81 bidang fasos dan fasum. " Untuk yang sudah terbayar

sekitar 540 bidang dan yang belum sekitar 317 bidang" ungkapnya. Sementara itu Humas pengadilan Pengadilan Negeri Maros, Nasrul Kadir mengatakan, untuk data per April 2021 jumlah perkara lahan konsinyasi untuk pembangunan rel kereta api yang masuk ke pengadilan sebanyak 232 perkara. Dari data 232 itu kata dia, perkara yang dicabut 6 perkara. Kemudian yang menerima penawaran sebanyak 18 perkara. "Sedangkan yang sudah diputus sebanyak 202 perkara dan masih sementara sidang 5 perkara, serta masih penawaran 1 (Satu) perkara," ungkapnya. Dia menambahkan dari 202 berkas atau perkara yang diputus, sebanyak 132 berkas telah dititip uangnya di pengadilan sebesar Rp. 17.684.986.000. "Ada 132 berkas telah dititip uangnya di pengadilan sebesar Rp. 17.684.986.000. 49 berkas sudah diambil uangnya oleh yang berhak Rp. 22.159.282.000. Dan ada 21 berkas belum dititipkan uangnya dipengadilan Rp. 4.483.799.000," pangkasnya.

Proyek rel kereta api Makassar sampai Parepare hingga kini belum juga rampung. Meski masuk proyek strategi nasional namun pembangunan tersebut terkendala pembebasan lahan. Pembangunan jalur kereta api ini telah dimulai sejak 2015 dan masuk dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) 2020-2024 Presiden Joko Widodo atau Jokowi Kendala-kendala tersebut semestinya tidak perlu terjadi apabila tahapan-tahapan dalam kegiatan pembebasan tanah dilakukan sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam Peraturan yang ada, mengingat pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil dan mengingat Pengadaan tanah demi kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan Masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah pusat/Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan Yuridis Empiris, karena ruang lingkup penelitian yaitu melakukan studi hukum dalam praktek yang selalu dibingkai dengan doktrin-doktrin hukum. Pendekatan yuridisnya adalah peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan menggunakan ketentuan ketentuan hukum lainnya yang berlaku di Indonesia serta menggunakan pendapat para ahli hukum terutama yang berkaitan dengan masalah penelitian, termasuk kebijakan Pemerintah mengatasi kendala dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Rel Kereta Api di Kabupaten Maros. Penelitian ini dilaksanakan di wilayah hukum Kabupaten Maros berdasarkan surat Yayasan Wakaf UMI Universitas Muslim Indonesia Program Pascasarjana Nomor 2304 a/A.43/PPs-UMI/III/2023 tertanggal 31 Maret 2023 perihal Permohonan Izin penelitian (Copy terlampir). Surat Izin Penelitian dari Pemerintah Kabupaten Maros Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu nomor 174 / IV/IP/DPMPTSP/2023 tertanggal 04 April 2023 (copy terlampir). Surat Keterangan Balai Pengelola Kereta Api Sulawesi Selatan Nomor: KP.001/2/16/BPKA-SS/2023 tertanggal 14 Juni 2023 (copy terlampir). Dan penelitian di Balai Pengelola Kereta Api Sulawesi Selatan di Kabupaten Maros dilaksanakan mulai 25 April 2023-5 Juni 2023. Tempat penelitian ini dipilih dengan alasan sebagai instansi yang memerlukan/memakai tanah pada pengadaan tanah untuk pembangunan rel kereta API Makassar-Parepare di Kabupaten Maros.

## PEMBAHASAN

### A. Kebijakan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Makassar - Parepare Di Kabupaten Maros

Untuk mengetahui sejauh mana implementasi Kebijakan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Makassar-Parepare Di Kabupaten Maros maka jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah metode pendekatan yuridis empiris, karena ruang lingkup penelitian ini yaitu melakukan studi hukum dalam praktek yang selalu dibingkai dengan doktrin-doktrin hukum. Peneliti dalam tulisan tesis ini akan memadukan dalam satu penelitian antara penelitian hukum empiris dan penelitian hukum normatif. Dalam hal ini mengharuskan penulis untuk menganalisa antara lain, sejauh mana kesenjangan yang terjadi antara substansi Peraturan Perundang-undangan (*law in book*) sebagai *Dassollen* dengan kenyataan atau fakta ataupun realitas hukum dalam masyarakat (*law in action*) yang sering disebut *das sein*, atau realitas hukum pada tataran norma.

Pada penelitian Kebijakan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Makassar-Parepare Di Kabupaten Maros, Peneliti banyak membingkai pendekatan yuridis pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum demikian pula pada Undang-undang baru ditahun 2023 yakni Pada Bab VIII bagian ke dua Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada pasal 123 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang yang mengubah Ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Demikian pula mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 19 tahun 2021 tentang ketentuan Pelaksanaan Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Rojiun, 2022).

Menurut Hasbudi Samad,S.T.,M.T. Plh Kepala Balai Pengelola Kereta Api Sulawesi Selatan di Kabupaten Maros (hasil wawancara pada tanggal 11 Mei 2023) bahwa Proyek Pembangunan Rel Kereta Api Makassar-Parepare adalah Proyek Strategis Nasional proyek dan/atau program yang menjadi prioritas nasional untuk dilaksanakan oleh pemerintah baik Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau Kementerian Perhubungan dalam hal ini Balai Perkereta Apian demikian pula menjadi kewajiban seluruh pihak baik swasta maupun masyarakat untuk mendukung proyek ini karena memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah.

Menurut Hasbudi saat diwawancarai oleh peneliti bahwa proyek ini sangat bermanfaat kepada masyarakat Sulawesi-selatan termasuk masyarakat Maros. Proyek ini dimulai dengan penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT), untuk perencanaan pengadaan tanah Proyek Pembangunan Rel Kereta Api Makassar-Parepare

disusun dan ditetapkan oleh Kementerian Perhubungan selaku Instansi yang Memerlukan Tanah dan dalam tahapan perencanaan pengadaan tanah itu dipastikan berdasarkan studi kelayakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan selanjutnya setelah ditetapkan diserahkan kepada Gubernur Sulawesi Selatan

Pasal 13 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan:

#### **1. Perencanaan Pengadaan Tanah**

Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) untuk Proyek Pembangunan Rel Kereta Api Makassar-Parepare yang memuat paling sedikit sebagaimana telah diuraikan diatas disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan. Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah dan selanjutnya diserahkan kepada pemerintah provinsi Sulawesi Selatan.

Menurut Hasman Syuhas, pejabat PPK Pengadaan Tanah Kab. Maros pada Balai Pengelola Kereta Api Sulawesi Selatan (hasil wawancara pada tanggal 15 Mei 2023) bahwa Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Api Makassar-Parepare Tahan III di Kabupaten Pangkep dan Maros sesuai dengan Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor: 1672/VII/TAHUN 2017 Perpanjangan Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Api Makassar – Parepare Tahan III di Kabupaten Pangkep dan Maros sesuai dengan Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor: 1180/VII/TAHUN 2019, berlaku selama 1 (satu) tahun. Pembaruan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Api Makassar – Parepare Tahan III di Kabupaten Pangkep dan Maros sesuai dengan Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor: 1633/VII/TAHUN 2020.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pasal 1 bahwa Instansi yang Memerlukan Tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, 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.

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti kerugian yang layak dan adil. Pengadaan Tanah Skala Kecil adalah kegiatan menyediakan tanah untuk luasan yang tidak lebih dari 5 (lima) hektar.

Proyek Strategis Nasional adalah proyek dan/atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah (Sujadi,

2018). Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disingkat DPPT adalah dokumen yang disusun dan ditetapkan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dalam tahapan perencanaan pengadaan tanah berdasarkan studi kelayakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki Objek Pengadaan Tanah (Djanggih & Salle, 2017).

Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.

## 2. Persiapan Pengadaan Tanah

Menurut Hasbudi Samad, S.T.,M.T. Plh Kepala Balai Pengelola Kereta Api Sulawesi Selatan di Kabupaten Maros bahwa semua tahapan awal telah dilakukan sesuai dengan peraturan yang ada dan berjalan sesuai perencanaan. (wawancara pada tanggal 11 Mei 2023) menurutnya **Pemberitahuan rencana pembangunan** sebagaimana dimaksud disampaikan kepada masyarakat yang tanahnya terkena pembebasan jalur kereta API di Kecamatan Marusu, ada enam kecamatan yang dilalui langsung rel kereta API yaitu; Kecamatan Mandai, Kecamatan Turikale, Kecamatan Maros Baru dan Kecamatan Lau serta Kecamatan Bontoa. Pemberitahuan rencana pembangunan Rel Kereta API untuk Kepentingan Umum, diberitahukan keseluruh masyarakat maros baik langsung maupun tidak langsung. Menurutnya tidak ada masalah signifikan pada perencanaan awal termasuk Konsultasi Publik rencana pembangunan tidak ada penolakan dari masyarakat terhadap rencana pembangunan Rel Kereta API.<sup>60</sup> Pendataan awal lokasi rencana pembangunan Jalur Kereta API di kabupaten Maros sebagaimana dimaksud meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah, dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi rencanan pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Sekaitan dengan hal tersebut peneliti telah melakukan questioner pada responden tentang apakah ada pemberitahuan sebelumnya tentang rencana proyek pembangunan jalur kereta API di kabupaten Maros.

**Tabel 1. Pemberitahuan rencana pembangunan jalur kereta API di kabupaten Maros**

| No            | Kategori jawaban  | Frekuensi | Presentase    |
|---------------|---|-----------|---------------|
| 1             | Ada pemberitahuan langsung oleh pemerintah              | 13        | 32,50         |
| 2             | Ada pemberitahuan melalui media                         | 12        | 30,00         |
| 3             | Mendengarkan dari orang lain dan pembicaraan masyarakat | 11        | 27,50         |
| 4             | Tidak tahu  | 4         | 10,00         |
| <b>Jumlah</b> |   | <b>40</b> | <b>100,00</b> |

Sumber data :Data primer diolah : 2023

Dari Tabel 1 tersebut mengenai apakah ada pemberitahuan sebelumnya tentang rencana proyek pembangunan jalur kereta API di kabupaten Maros jauh sebelum pembebasan lahan atau ganti kerugian dilakukan. Menunjukkan bahwa benar sebagaimana dikemukakan oleh Hasbudi Samad, S.T.,M.T. Plh Kepala Balai Pengelola Kereta Api Sulawesi Selatan di Kabupaten Maros bahwa semua tahapan awal telah dilakukan sesuai dengan peraturan yang ada dan berjalan sesuai perencanaan dan telah diberitahukan kepada masyarakat. Jawaban responden bahwa Ada pemberitahuan langsung oleh pemerintah tentang perencanaan proyek pembangunan Rel Kereta API sebesar 32,5 persen, dan sebesar 30 persen mengatakan ada pemberitahuan melalui media serta 27,5 persen menyatakan Mendengarkan dari orang lain dan pembicaraan masyarakat menunjukkan bahwa kegiatan awal yaitu rencana pembangunan benar-benar telah tersosialisasi sehingga hanya sepuluh persen yang menyatakan tidak tahu apakah ada pemberitahuan tentang rencana proyek tersebut.

Konsultasi publik rencana pembangunan diatur pada pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah ditambahkan dan disisipkan beberapa pasal yaitu mengubah pasal 19 dan diantara pasal 19 dan pasal 20 disisipkan 3 (tiga) pasal ,yakni pasal 19 A,Pasal 19B dan pasal 19 C Pada Bab VIII bagian ke dua Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada pasal 123 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang ([Sumampouw, 2018](#)).

Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan 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 untuk Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati ([Mogi, 2022](#)).

Pelibatan Pihak yang Berhak, pengelola barang milik negara/barang milik daerah, dan pengguna barang milik negara barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh Pihak yang Berhak, pengelola barang milik negara/barang milik daerah, dan pengguna barang milik negaraf barang milik daerah atas lokasi rencana pembangunan.

Kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan. Atas dasar kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur. Yang kemudian Gubernur menetapkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Pasal 20 UU baru tersebut mengatakan bahwa Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja. Dan apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana

lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Demikian pula pada Pasal 21 dikatakan apabila dalam Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada gubernur setempat. yang kemudian Gubernur membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

Hasil kajian tim sebagaimana berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh gubernur. Gubernur berdasarkan rekomendasi mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan.

Bahwa ketentuan pasal 25 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam hal jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 tidak terpenuhi, penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya (Lestari, 2020).

Sebagai bentuk transparansi sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 26 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Gubernur Sulawesi selatan bersama Instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini kementerian perhubungan dalam hal ini ditjen perkereta apian mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pengumuman sebagaimana dimaksud dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan jalur Kereta API untuk Kepentingan Umum.

### **3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah**

Menurut Hasman Syuhas pejabat PPK Pengadaan Tanah Kab. Maros pada Balai Pengelola Kereta Api Sulawesi Selatan (hasil wawancara pada tanggal 22 Mei 2023) Bahwa Rel kereta API yang sementara dalam proses pembangunan atau yang akan dibangun berdasarkan Perencanaan dari Makassar-Pare-Pare total sepanjang 145 km, dan untuk keperluan tersebut total bidang tanah yang terkena pembebasan khusus jalur kereta API keseluruhan Makassar-Parepare Maros - Pangkep sebanyak 3043 (tiga ribu empat puluh tiga) bidang dan khusus untuk total bidang tanah di Kab Maros sebanyak 849 (delapan ratus empat puluh sembilan) bidang. pihak Balai Kereta Api Sulawesi selatan meyakini bahwa untuk keperluan proyek Jalur Kereta API dari Makassar-Parepare akan terpenuhi dan terlaksana sesuai target.

Ketentuan pasal 26 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan penyelenggaraan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan (BPN).

Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum maka Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan. Beralihnya hak sebagaimana dimaksud dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

**a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;**

Kegiatan penting lainnya yang dilakukan setelah adanya penetapan lokasi pembangunan Jalur kereta API Makassar-Parepare untuk kepentingan umum adalah Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Hal tersebut diatur pada pasal 28 dan 29 serta pasal 30 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Namun ketentuan pasal 28 tersebut telah di ubah oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang diatur Pada Bab VIII bagian ke dua tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada pasal 123 Bahwa ketentuan pasal 28 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah diubah dengan penambahan dari dua pasal menjadi tiga pasal yang mengatur bahwa Pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dapat dilakukan oleh penyurvei berlisensi. Adapun ketentuan pasal 28 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a meliputi kegiatan:

- a. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
- b. pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari. Adapun Pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dapat dilakukan oleh penyurvei berlisensi.

Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah di enam kecamatan di Kabupaten Maros sebagaimana diatur pada pasal 29 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum wajib di **umumkan** di kantor Desa / kelurahan, kantor kecamatan dan tempat pengadaan tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja baik secara bertahap, parsial, atau keseluruhan.

Pengumuman tersebut meliputi Subyek Hak, Luas, Letak dan peta bidang tanah obyek pengadaan tanah. Adapun jika hasil inventarisasi tersebut tidak diterima oleh pihak yang berhak maka dapat diajukan keberatan kepada lembaga pertanahan dalam hal ini Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Maros dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkannya hasil inventarisasi. Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi sebagaimana, dilakukan verifikasi dan perbaikan

dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi. Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud ditetapkan oleh Lembaga Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Maros (BPN) dan selanjutnya menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

#### **b. Penilaian Ganti Kerugian**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur tentang penilaian ganti kerugian pada paragraf 3 tentang penilaian ganti kerugian pada pasal 31 sampai pasal 36. Akan tetapi pasal 34 dan pasal 36 telah di ubah oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang diatur Pada Bab VIII bagian ke dua tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 31 tentang Penilaian ganti kerugian pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berbunyi sebagai berikut :

- (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

Pada Pasal 32 pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 mengatakan Penilai yang ditetapkan sebagaimana wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan. Adapun Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pada pasal 34 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah di ubah oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang diatur Pada Bab VIII bagian ke dua tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pada pasal 34 tersebut yang diubah adalah penambahan satu ayat pada ayat (4) dari tiga ayat sebelumnya, adapun ketentuan pasal 34 tersebut bahwa Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26. *(berdasarkan pada pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum oleh gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah dimana pengumuman dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk Kepentingan Umum)*

Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan disertai dengan berita acara. Besarnya nilai Ganti Kerugian

berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat final dan mengikat. Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan dasar untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.

Musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah bersama dengan Penilai dengan para Pihak yang Berhak (Subekti, 2016).

Pasal 35 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang mengatakan bahwa dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

Pada pasal 36 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah di ubah oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang diatur Pada Bab VIII bagian ke dua tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pada pasal 36 tersebut yang diubah adalah penambahan satu ayat pada ayat (2) dari sebelumnya, adapun ketentuan pasal 36 tersebut mengatakan bahwa:

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. pemukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e, diatur dalam Peraturan Pemerintah.

### **c. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian**

Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian diatur dalam pasal 37, pasal 38 dan pasal 39 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Bahwa dalam Pasal 37 telah diatur bahwa Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan (Gozali, 2017).

Pasal 38 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, mengatur Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Dimana Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Pasal 39 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian .

#### **d. Pemberian Ganti Kerugian**

Pada penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang pada halaman 347 angka 10 pasal 40 tentang penjelasan yang mengubah penjelasan pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bahwa Pemberian Ganti Kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian. Apabila berhalangan, pihak yang Berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian.

Pada ketentuannya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak atas Tanah. Untuk hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, sedangkan Ganti Kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang hak milik atau hak pengelolaan. Ganti Kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, pemukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan Ganti Kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya, bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa-menyewa, atau pihak lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang undangan.

Yang dimaksud dengan "pemegang dasar penguasaan atas tanah" adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas Hak atas Tanah yang belum dibalik nama, pemegang akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertipikat, dan pemegang surat izin menghuninya. Bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan Hak atas Tanah, ganti rugi diberikan kepada pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada pasal 41 mengatakan bahwa Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung. sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5).

Bukti sebagaimana dimaksud merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan. Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian. Setiap orang yang melanggar ketentuan dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **e. Pelepasan tanah Instansi**

Pelepasan Tanah Instansi sebagaimana pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada pasal 45 bahwa Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang yang mengubah / menambahkan pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bahwa Ketentuan Pasal 46 diubah sebagai berikut:

- (1) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) dan ayat (2) tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali:
  - a. Objek Pengadaan Tanah yang dipergunakan sesuai dengan tugas dan fungsi pemerintahan;
  - b. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah;
  - c. Objek Pengadaan Tanah kas desa.

- (2) Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.
- (3) Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diberikan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36.
- (4) Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah kas desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diberikan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36.
- (5) Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) didasarkan atas hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2).
- (6) Nilai Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah berupa harta benda wakaf ditentukan sama dengan nilai hasil penilaian Penilai atas harta benda wakaf yang diganti.

Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Pelepasan objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 dan Pasal 46 (tanah yang dimiliki pemerintah / BUMN, BUMD) dilaksanakan paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pada ayat (2) Apabila pelepasan objek Pengadaan Tanah belum selesai dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tanahnya dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi Kepentingan Umum. Ayat (3) Pejabat yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan

Sebagaimana diatur pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bahwa pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

#### **f. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah**

Sebagaimana diatur pada pasal 48 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:

- a. Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan; dan/atau
- b. Pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1).

Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil Pengadaan Tanah oleh Lembaga Pertanahan. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum karena keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit dapat langsung

dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Sebelum penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak. Dalam hal terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan Pengadaan Tanah, Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan.

Andi Sufiarna Mantan Ketua Satgas B Pembangunan Proyek ganti rugi pengadaan tanah pembangunan perkereta API juga adalah Mantan Kepala Seksi Pengadaan Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros saat wawancara dengan peneliti (wawancara 15 juni 2023) mengatakan bahwa dirinya biasa mewakili Kepala Kantor BPN Kabupaten Maros, Dr. Andi Ansyar Kadir, S.H., M.M., selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T). mengatakan, kami melaksanakan semua proses sebagaimana yang diperintahkan dalam Undang-undang dan Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah Bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, misalnya kami melakukan kegiatan konsultasi publik dalam rangka pelaksanaan pengukuran pengadaan tanah. Setelah sosialisasi, kami dari BPN turun ke lapangan dengan tim satgas,"

Pada saat pengukuran, lanjut Andi Sufiani meminta warga yang punya lahan berada di lapangan atau di tempat untuk menyasikan langsung pengukuran agar ke depan tidak terjadi kesalahan. Terkait dengan dokumen, katanya, bukan hanya BPN yang memeriksa. disamakan datanya terkait nama, NIK (Nomor Induk Kependudukan), penulisan huruf dan lain-lain. Soal tanah warisan, pihaknya tetap meminta dokumentasi surat ahli waris. Dokumen tanah yang belum ada sertifikatnya segera mungkin diurus.

"Kami dari pihak BPN sudah mendapat SK dari Kementerian Perhubungan untuk mengawal pengadaan tanah pembangunan perkeretaapian Makassar- Parepare," jelasnya. di Kabupaten Maros akan dibangun tiga stasiun kereta api, yakni di daerah Kecamatan Maros Baru, Kecamatan Mandai, dan Kecamatan Lau Salenrang. Ini adalah proyek nasional, perlu kita sukseskan bersama. Jadi, yang punya lahan harus melengkapi berkasnya.

## **KESIMPULAN**

1. Kebijakan atau peraturan hukum dalam proses penyelenggaraan pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum pada Pembangunan Rel Kereta Api Makasar - Parepare di Kabupaten Maros tidak memihak pada pihak yang berhak, lebih memihak pada pihak yang berkepentingan.
2. Kendala-kendala yang timbul dalam pengadaan tanah untuk Pembangunan Rel Kereta Api Makasar-Parepare di Kabupaten Maros diakibatkan oleh Harga Lahan yang menurut pihak berhak terlalu rendah, tidak layak dan tidak adil, ketetapan harga yang menjadi acuan tersebut adalah hasil Kerja Tim penilai (Appraisal), hasil mana menuai protes yang berkepanjangan hingga saat dibuatnya penelitian ini. Kendala lainnya adalah musyawarah penetapan ganti kerugian yang hanya sepihak, tahapan-tahapan pelaksanaan proses penyelenggaraan pengadaan tanah yang dilakukan pihak yang berkepentingan dengan pendekatan legalistik (formalitas) semata atau hanya menjadi terompet undang-undang tanpa

menghiraikan pelanggaran asas-asas dan tujuan dari kebijakan atau undang-undang itu sendiri.

## SARAN

Disarankan agar dibuat regulasi atau Peraturan Pemerintah yang lebih menjamin kepentingan pihak yang berhak dan juga memenuhi harapan pihak yang berkepentingan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, 12(2), 165-172.
- Gozali, D. S. (2017). Penerapan Asas Kesepakatan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Yuridika*, 32(3), 393.
- Hermanto, B. (2023). Formulasi Pengaturan Undang-Undang Berbasis Omnibus Legislation Terhadap Penguatan Hak Asasi Manusia. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 20(1), 292-306.
- Ibrahim, M. D. (2020). Menggapai One Day Service Pelayanan Perawatan Sarana Kereta Api. In *Prosiding Forum Studi Transportasi antar Perguruan Tinggi* (pp. 1045-1045).
- Indrayanto, U. (2017). Perubahan Pokok dalam Peraturan Pendaftaran Tanah Menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 36(3), 289-305.
- Lestari, P. (2020). Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila. *SIGn Jurnal Hukum*, 1(2), 71-86.
- Mogi, E. G. (2021). Kajian Hukum Terhadap Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Lex Administratum*, 9(8), 217-227.
- Rojiun, M. A. (2022). Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Demi Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum. *Jurnal Education and Development*, 10(2), 738-748.
- Subekti, R. (2016). Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2), 376-394.
- Sujadi, S. (2018). Kajian tentang pembangunan proyek strategis nasional (PSN) dan Keadilan Sosial (Perspektif Hukum Pancasila). *Jurnal Hukum Lingkungan Indonesia*, 4(2), 1-24.
- Sumampouw, S. V. (2018). Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. *Lex Et Societatis*, 6(9), 113-120.