

DISHARMONISASI PENGATURAN PENGELOLAAN PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL

NALDI GANTIKA, NOVIANTI
Fakultas Hukum Universitas Ekasakti
naldiganika@gmail.com

Abstract: *Civil law in Indonesia is basically based on Napoleonic Law and then based on Staatsblaad Number 23 of 1847 concerning Burgerlijk Wetboek for Indonesia (abbreviated as BW) or referred to as the Civil Code. BW is actually a legal regulation made by the Dutch East Indies government aimed at non-native citizen groups, namely Europeans and Chinese. However, based on article 2 of the transitional regulations of the 1945 Constitution, it is written "All State Bodies and Regulations that existed until the founding of the Republic of Indonesia on August 17 1945, as long as new ones have not been implemented according to the Constitution," are still in effect. And several provisions contained in the BW have currently been regulated separately or separately by various statutory regulations, for example relating to land, mortgage rights and fiduciaries.*

Keywords: *Disharmonization, Management Arrangements, Land Acquisition. National Strategic.*

Abstrak: Hukum perdata di Indonesia pada dasarnya bersumber pada Hukum Napoleon kemudian berdasarkan Staatsblaad Nomor 23 tahun 1847 tentang Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (disingkat BW) atau disebut sebagai KUH Perdata. BW sebenarnya merupakan suatu aturan hukum yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda yang ditujukan bagi kaum golongan warga negara bukan asli yaitu Eropa dan Tionghoa. Namun berdasarkan pasal 2 aturan peralihan Undang-undang Dasar 1945 tertulis "Masih tetap berlaku segala Badan-Badan Negara dan Peraturan-Peraturan yang ada sampai berdirinya Negara Republik Indonesia pada tanggal 17 Agustus 1945, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar". Dan beberapa ketentuan yang terdapat di dalam BW pada saat ini telah diatur secara terpisah atau tersendiri oleh berbagai peraturan perundang-undangan, misalnya berkaitan tentang tanah, hak tanggungan, dan fidusia.

Kata Kunci: Disharmonisasi, Pengaturan Pengelolaan, Pengadaan Tanah. Strategis Nasional.

A. Pendahuluan

Menteri Keuangan Sri Mulyani Indrawati secara resmi menambahkan jenis tanah ulayat atau tanah adat dalam daftar tanah yang dapat diberikan pembayaran ganti kerugian atas pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional (PSN). Ketentuan tersebut tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 95/2023 tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional oleh Lembaga Manajemen Aset Negara. PMK yang diteken pada 15 September 2023 tersebut merupakan hasil revisi dari PMK No.139/2020 tentang hal yang sama. Pengubahan PMK tersebut dengan maksud untuk meningkatkan tata kelola dan mendorong percepatan pelaksanaan pengadaan tanah bagi Proyek Strategis Nasional (PSN). Dalam beleid tersebut, Sri Mulyani mengubah ketentuan Pasal 58 yang berisi jenis tanah berkarakteristik khusus untuk pengadaan tanah PSN. Perubahan terlihat dengan menambahkan tanah ulayat dan pemukiman umum sebagai objek, dan menghapus kawasan hutan sebagai objek pembayaran ganti kerugian. Artinya, kini tanah adat dan pemukiman umum dapat dijadikan sebagai tanah untuk pembangunan PSN.

Selain itu, tanah wakaf, tanah kas desa, aset desa, tanah ulayat, dan pemukiman umum juga termasuk dalam objek tersebut. Dengan demikian, Sri Mulyani menyisipkan pasal tambahan terkait pembayaran ganti rugi tanah berkarakteristik khusus tersebut. "Pembayaran Ganti Kerugian terhadap Objek Pengadaan Tanah berkarakteristik khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 dapat dilakukan dalam bentuk uang atau selain uang berupa

penyediaan aset pengganti atau relokasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan,” tulis beleid tersebut.

Sebagaimana diketahui, persoalan tanah kerap menjadi masalah utama dalam suatu pembangunan. Bahkan, Presiden Joko Widodo (Jokowi) mengamini bahwa pembebasan lahan masih menjadi momok dalam pengerjaan proyek strategis nasional atau PSN. Jokowi menyampaikan bahwa pemerataan infrastruktur di Tanah Air yang tampak pesat, faktanya ada banyak kendala rumit di lapangan. “Di lapangan begitu rumit. Persoalan utama adalah pembebasan lahan.

Dalam beberapa proyek besar, terutama yang diakui sebagai proyek strategis nasional, pengadaan tanah seringkali menjadi aspek kritis. Beberapa isu yang mungkin menyebabkan disharmonisasi dalam pengaturan pengelolaan pengadaan tanah dapat meliputi:

- a. Konflik Pengadaan Tanah, Pengadaan tanah sering kali melibatkan konflik dengan pemilik tanah yang mungkin tidak setuju untuk melepaskan lahan mereka. Ini bisa disebabkan oleh ketidaksetujuan terhadap nilai ganti rugi yang ditawarkan, dampak lingkungan, atau kekhawatiran terkait dengan relokasi.
- b. Peraturan yang berubah-ubah Adanya perubahan peraturan atau kebijakan terkait pengadaan tanah dapat menciptakan ketidakpastian dan ketidakseimbangan dalam pelaksanaan proyek. Perubahan ini dapat mencakup persyaratan ganti rugi, prosedur pengadaan tanah, atau persyaratan lainnya.
- c. Koordinasi antar lembaga, Dalam beberapa kasus, kurangnya koordinasi antar lembaga pemerintah atau tingkat pemerintahan dapat menciptakan disharmonisasi. Hal ini dapat mencakup masalah koordinasi antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan lembaga terkait lainnya.
- d. Ketidakjelasan hukum Terdapat ketidakjelasan dalam hukum atau peraturan terkait pengadaan tanah, yang dapat memberikan ruang bagi interpretasi yang berbeda dan menyebabkan ketidakpastian.
- e. Partisipasi masyarakat, Keterlibatan dan partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan terkait pengadaan tanah bisa menjadi sumber konflik. Kurangnya komunikasi dan keterlibatan masyarakat dalam proses perencanaan dan implementasi proyek dapat menciptakan disharmonisasi.

Penting untuk dicatat bahwa pemerintah biasanya memiliki kewenangan untuk mengelola pengadaan tanah untuk kepentingan umum, termasuk pelaksanaan proyek strategis nasional. Namun, penting juga untuk memastikan bahwa proses tersebut transparan, adil, dan memperhitungkan kepentingan semua pihak yang terlibat. Untuk mendapatkan informasi yang lebih akurat dan terkini mengenai isu ini, penulis merujuk kepada sumber hukum dan regulasi terbaru di Indonesia, dan berkonsultasi dengan ahli hukum yang berpengalaman dalam masalah tanah dan properti.

Adapun permasalahan yang akan penulis jadikan pembahasan dalam penulisan ini adalah: 1) Ketidaksetujuan Masyarakat Pemilik tanah dan masyarakat setempat mungkin tidak setuju dengan proyek tersebut atau merasa bahwa partisipasi mereka dalam proses pengambilan keputusan tidak memadai; dan 2) Apa faktor penyebab inkonsistensi dalam pengaturan pengadaan tanah bagi proyek strategis nasional. Permasalahan-permasalahan ini dapat menyebabkan disharmonisasi dan hambatan dalam pelaksanaan proyek strategis nasional. Solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut dapat melibatkan keterlibatan penuh pemangku kepentingan, peningkatan transparansi, konsultasi publik yang lebih baik, dan perbaikan dalam regulasi dan pelaksanaan hukum terkait.

Dari permasalahan yang penulis angkat di atas maka tujuan penulisan ini adalah: 1) Untuk mengetahui Ketidaksetujuan Masyarakat Pemilik tanah dan masyarakat setempat mungkin tidak setuju dengan proyek tersebut atau merasa bahwa partisipasi mereka dalam proses pengambilan keputusan tidak memadai; dan 2) Untuk mengetahui Ketidakjelasan Hukum Jika ada ketidakjelasan dalam peraturan atau hukum yang mengatur pengadaan tanah, hal ini dapat menyebabkan kebingungan dan potensi penyalahgunaan kekuasaan

B. Metodologi Penelitian

Penulisan ini penulis menggunakan metode penulisan hukum, yaitu: 1) Metode Sejarah Hukum, Penulis menggunakan metode sejarah untuk menyelidiki perkembangan hukum terkait suatu isu atau prinsip hukum. Ini melibatkan penelitian perubahan hukum sepanjang waktu untuk memahami bagaimana dan mengapa suatu aturan hukum berkembang. 2) Metode Analisis Kasus, dalam penelitian hukum, analisis kasus menjadi penting. Penulis menggunakan metode ini untuk menguraikan dan menganalisis keputusan pengadilan atau kasus hukum tertentu untuk mendukung argumen atau kesimpulan mereka. 3) Metode Kritis atau Analisis, penulis hukum dapat mengadopsi pendekatan kritis untuk menilai hukum atau sistem hukum. Ini melibatkan evaluasi kritis terhadap dasar-dasar hukum, kebijakan, atau implikasi sosial dari suatu isu hukum. Dalam praktiknya, penulis hukum seringkali menggabungkan beberapa metode ini, tergantung pada tujuan dan kompleksitas topik yang sedang dibahas. Penting untuk memahami konteks dan audiens target ketika memilih metode penulisan hukum yang tepat.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Ketidaksetujuan Masyarakat Pemilik tanah dan masyarakat setempat mungkin tidak setuju dengan proyek tersebut atau merasa bahwa partisipasi mereka dalam proses pengambilan keputusan tidak memadai

Dari disharmonisasi pengadaan tanah bagi Proyek Strategis Nasional masih memiliki regulasi yang terkait tersebar di beberapa undang-undang, peraturan, atau kebijakan. Ketidakpastian ini dapat menciptakan kesulitan dalam pelaksanaan dan menimbulkan tantangan bagi semua pihak yang terlibat. Beberapa dampak dan aspek terkait dengan ketidakpastian akibat tersebarnya regulasi terkait pengadaan tanah. Penyebaran regulasi dapat menyebabkan ketidakjelasan dalam hal prosedur, persyaratan, dan hak-hak yang terlibat dalam pengadaan tanah. Ini dapat membuat pemilik tanah, pemerintah, dan pihak terkait lainnya kesulitan memahami dan menerapkan ketentuan hukum yang berlaku.

Ketidakpastian hukum dapat menghambat implementasi pengadaan tanah, terutama jika tidak ada pedoman yang jelas dan konsisten. Pihak yang bertanggung jawab melaksanakan pengadaan tanah mungkin mengalami kesulitan dalam menginterpretasi dan menerapkan regulasi yang bersifat tersebar. Pemilik tanah, masyarakat setempat, dan pihak-pihak lain yang terlibat dalam proses pengadaan tanah mungkin merasa kesulitan untuk melibatkan diri secara efektif jika regulasi yang terkait tersebar di berbagai dokumen hukum.

Tidak adanya koherensi dalam regulasi dapat meningkatkan risiko perselisihan dan sengketa. Pemilik tanah yang merasa hak-haknya dilanggar atau pemerintah yang menghadapi interpretasi yang berbeda-beda dapat memicu konflik. Penentuan nilai ganti rugi seringkali menjadi sumber ketidakpastian. Ketidakjelasan dalam regulasi dapat menciptakan situasi di mana pemilik tanah dan pemerintah memiliki pandangan berbeda mengenai nilai ganti rugi yang adil.

Keberlanjutan dan kepastian hukum adalah faktor penting bagi investor. Jika regulasi pengadaan tanah tersebar dan tidak konsisten, hal ini dapat menciptakan keraguan dan menghambat investasi dalam proyek-proyek besar. Pemerintah mungkin menghadapi kesulitan dalam perencanaan pembangunan jangka panjang jika regulasi terkait pengadaan tanah tidak memberikan dasar hukum yang jelas.

Untuk mengatasi tantangan ini, seringkali diperlukan upaya untuk merumuskan regulasi yang lebih terpadu, jelas, dan konsisten. Revisi undang-undang atau peraturan, serta perbaikan dalam koordinasi antarlembaga, dapat menjadi langkah-langkah yang perlu dipertimbangkan untuk meningkatkan kepastian hukum dan memfasilitasi pelaksanaan pengadaan tanah dengan lebih efektif.

2. Faktor Penyebab Inkonsistensi Dalam Pengaturan Pengadaan Tanah

Faktor penyebab inkonsistensi dalam pengaturan pengadaan tanah bisa bervariasi tergantung pada konteks hukum, politik, sosial, dan ekonomi dari suatu negara. Beberapa faktor yang umumnya dapat menyebabkan inkonsistensi dalam pengaturan pengadaan tanah.

Jika regulasi pengadaan tanah tersebar di berbagai undang-undang, peraturan, atau kebijakan yang tidak selalu terkoordinasi dengan baik, hal ini dapat menciptakan kebingungan dan ketidakpastian.

Dalam sistem otonomi daerah, perbedaan peraturan antar daerah dapat menjadi sumber inkonsistensi. Setiap daerah dapat memiliki regulasi sendiri yang mungkin tidak selalu konsisten dengan hukum nasional. Selain itu Jika undang-undang atau regulasi terkait pengadaan tanah mengalami revisi tanpa koordinasi yang baik, maka dapat terjadi kekacauan dalam interpretasi dan pelaksanaan hukum. Dan definisi dan terminologi yang digunakan dalam undang-undang tidak jelas atau memiliki interpretasi yang dapat bervariasi, hal ini dapat menyebabkan inkonsistensi dalam pemahaman dan pelaksanaan hukum.

Jika hukum nasional dan hukum lokal atau tradisional bertentangan atau tidak selaras satu sama lain, ini dapat menciptakan ketidakpastian dan ketegangan. Keterlibatan berbagai lembaga pemerintah, badan-badan teknis, dan pihak swasta dapat menciptakan koordinasi yang kompleks dan memicu kemungkinan inkonsistensi dalam pengambilan keputusan.

Faktor-faktor politik dan ekonomi dapat mempengaruhi pembuatan kebijakan dan perubahan hukum, yang pada gilirannya dapat menyebabkan inkonsistensi. Ketika pemangku kepentingan, termasuk masyarakat setempat, tidak terlibat dengan baik dalam proses perumusan kebijakan, hal ini dapat menyebabkan ketidaksesuaian antara kebijakan dan kebutuhan nyata. Keterbatasan sumber daya manusia, finansial, dan teknis di dalam lembaga-lembaga yang terlibat dalam pengadaan tanah dapat menyebabkan kesulitan dalam perumusan dan pelaksanaan regulasi yang konsisten.

Faktor-faktor lingkungan dan budaya juga dapat memainkan peran dalam menciptakan inkonsistensi, terutama jika tidak ada pertimbangan yang memadai terhadap aspek-aspek ini dalam peraturan hukum. Untuk mengatasi faktor-faktor ini, seringkali diperlukan upaya untuk memperbaiki koordinasi antar lembaga, memperjelas definisi dan terminologi, serta meningkatkan keterlibatan pemangku kepentingan dalam proses perumusan kebijakan hukum. Selain itu, perlu adanya keterbukaan terhadap perubahan hukum yang terjadi dan evaluasi berkala terhadap kebijakan yang ada.

Apakah dampak inkonsistensi terhadap pelaksanaan PSN dan masyarakat yang terdampak, Inkonsistensi dalam pengaturan pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional (PSN) dapat memiliki dampak yang signifikan, baik terhadap pelaksanaan proyek itu sendiri maupun terhadap masyarakat yang terdampak. Beberapa dampak yang mungkin timbul akibat inkonsistensi ini melibatkan aspek hukum, sosial, dan ekonomi:

Dampak Terhadap Pelaksanaan PSN:

- a. Ketidakpastian Pelaksanaan
Inkonsistensi dalam regulasi dapat menciptakan ketidakpastian dalam pelaksanaan PSN. Pihak-pihak yang terlibat mungkin mengalami kesulitan dalam mengerti dan mengikuti aturan yang bervariasi.
- b. Keterlambatan dan kompleksitas Proses, Proses pengadaan tanah menjadi lebih lambat dan kompleks karena ketidakjelasan hukum. Ini dapat memperlambat pelaksanaan proyek dan meningkatkan biaya operasional.
- c. Resiko Sengketa Hukum Inkonsistensi dalam hukum dapat meningkatkan risiko terjadinya sengketa antara pemerintah dan pemilik tanah atau pihak terdampak lainnya. Sengketa hukum dapat menyebabkan keterlambatan proyek dan biaya hukum yang tinggi.

Ketidakjelasan dalam regulasi pengadaan tanah dapat membuat pemetaan risiko menjadi sulit. Pemangku kepentingan mungkin mengalami kesulitan dalam mengevaluasi risiko yang terkait dengan PSN. Masyarakat yang terdampak dapat mengalami ketidakpastian mengenai hak-hak tanah mereka dan nilai ganti rugi yang diterima. Ini dapat menciptakan ketidakpuasan dan ketidakpercayaan. Jika pengadaan tanah tidak mempertimbangkan aspek sosial dan budaya dengan baik, masyarakat dapat kehilangan sumber daya penting, seperti tempat tinggal, lahan pertanian, atau sumber mata pencaharian tradisional.

Jika inkonsistensi hukum mengenai pemindahan penduduk, masyarakat yang terdampak mungkin menghadapi tantangan serius dalam beradaptasi dengan perubahan tempat tinggal dan kehidupan baru mereka. Pemangku kepentingan lokal yang tidak terlibat dalam proses pengambilan keputusan atau tidak memiliki akses yang memadai ke informasi dapat merasa tidak dihargai.

Inkonsistensi dalam hukum dapat menciptakan ketidaksetujuan dan konflik sosial di antara masyarakat dan pemerintah atau antar-masyarakat itu sendiri. Masyarakat yang terdampak dapat mengalami dampak ekonomi negatif, seperti kehilangan mata pencaharian atau ketidakpastian finansial akibat perubahan lingkungan mereka.

Upaya untuk merinci, menyatukan, dan menyusun ulang hukum yang berkaitan dapat membantu mengatasi inkonsistensi dan memberikan kejelasan hukum. Melibatkan pemangku kepentingan sejak awal dalam proses pengambilan keputusan dapat membantu meminimalkan dampak negatif dan menciptakan pemahaman bersama. Pemerintah dan pengembang proyek perlu secara aktif mengelola risiko dan meningkatkan transparansi dalam proses pengadaan tanah untuk mengurangi ketidakpastian dan kebingungan.

Peningkatan kapasitas lembaga terkait dan pelibatan ahli hukum dapat membantu meningkatkan kualitas pengaturan dan penerapan hukum. Mengatasi dampak inkonsistensi memerlukan pendekatan komprehensif dan kolaboratif yang melibatkan pemerintah, pemangku kepentingan, dan masyarakat terdampak.

D. Penutup

Dalam konteks inkonsistensi pengaturan pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional (PSN) di Indonesia, dapat ditarik beberapa kesimpulan: 1) Inkonsistensi dalam regulasi pengadaan tanah dapat menciptakan tantangan hukum dan administratif yang dapat memperlambat pelaksanaan PSN. Pihak-pihak yang terlibat mungkin menghadapi kesulitan dalam mengikuti prosedur yang bervariasi dan tidak selalu terkoordinasi. Pelaksanaan PSN dapat dihambat oleh ketidakpastian hukum yang dihasilkan dari inkonsistensi dalam regulasi. Hal ini dapat meningkatkan risiko sengketa, keterlambatan proyek, dan biaya operasional yang lebih tinggi; 2) Masyarakat yang terdampak oleh pengadaan tanah untuk PSN dapat mengalami dampak negatif, termasuk ketidakpastian hak dan kompensasi, dampak sosial dan budaya, serta tantangan ekonomi akibat perubahan lingkungan mereka. Inkonsistensi dapat menciptakan tuntutan untuk meningkatkan keterlibatan pemangku kepentingan, termasuk masyarakat lokal, dalam proses pengambilan keputusan. Keterlibatan ini dapat membantu meminimalkan konflik dan meningkatkan penerimaan masyarakat terhadap proyek. Untuk memastikan kesuksesan pelaksanaan PSN dan melindungi hak serta kesejahteraan masyarakat terdampak, penting untuk memperbaiki ketidakpastian hukum melalui perubahan hukum yang koheren, serta melibatkan pemangku kepentingan secara efektif dalam setiap tahap pengambilan keputusan. Upaya koordinasi, kolaborasi, dan keterbukaan akan menjadi kunci untuk mencapai tujuan ini.

Daftar Pustaka

<https://ekonomi.bisnis.com/read/20230925/9/1698178/pemerintah-tetapkan-tanah-adat-jadi-objek-ganti-rugi-pengadaan-tanah-untuk-psn>, di update pada tanggal 20 Novemebr 2023
Artikel ini telah tayang di Bisnis.com dengan judul "Pemerintah Tetapkan Tanah Adat Jadi Objek Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk PSN", Klik selengkapnya di sini: <https://ekonomi.bisnis.com/read/20230925/9/1698178/pemerintah-tetapkan-tanah-adat-jadi-objek-ganti-rugi-pengadaan-tanah-untuk-psn>.
Penulis : Annasa Rizki Kamalina - Bisnis.com