

**PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN INFRASTRUKTUR PROYEK
PEMBANGUNAN LRT (*LIGHT RAIL TRANSIT*) DI JAKARTA TIMUR
(Perpres No. 49 Tahun 2017)**

Novia Risa Safira¹, Retno Kus Setyowati², Mutiarany³

¹Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana

^{2,3}Dosen Pembimbing I dan II Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana

ABSTRAK

Pengadaan tanah telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 kemudian diperkuat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 merupakan proses kegiatan yang diawali dengan memperoleh izin-izin yang diperlukan untuk kepentingan umum yang bertujuan menyediakan tanah bagi proyek pembangunan (*Light Rail Transit*) yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 49 Tahun 2017 guna meningkatkan kesejahteraan sosial masyarakat dengan cara memberi ganti kerugian yang layak terhadap pihak-pihak yang berhak. Adapun dalam implementasinya sering terjadi permasalahan yang menghambat suatu proyek pembangunan yang mana apabila ingin terus berlanjut harus terlebih dahulu diselesaikan sengketanya. Metode yang digunakan penulis adalah metode yuridis normatif yaitu dengan wawancara mendalam yang dilakukan oleh penulis di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Timur yang kemudian datanya diolah menjadi sebuah data yang objektif. Sempitnya waktu dan ketidakselarasan kepentingan dalam pembuatan peraturan, maka dari itu perlu adanya amandemen perpres agar lebih memperhatikan bagaimana tujuan utama dari proyek pembangunan *Light Rail Transit*.

Kata Kunci: pengadaan tanah, ganti rugi, *light rail transit*.

ABSTRACT

Land procurement has been stipulated in Law Number 2 of 2012 and then strengthened by Government Regulation Number 19 of 2021 is a process of activities that begins with obtaining the necessary permits for the public interest which aims to provide land for development projects (Light Rail Transit) which is regulated in Presidential Regulation Number 49 of 2017 to improve the social welfare of the community by providing appropriate compensation to the entitled parties. As for its implementation, there are often problems that hinder a development project, which if you want to continue, the dispute must first be resolved. The method used by the author is a normative juridical method, namely by in-depth interviews conducted by the author at the Office of the National Land Agency for the City of East Jakarta Administration, which then processed the data into objective data. Due to the limited time and misalignment of interests in making regulations, there is a need for an amendment to the Presidential Regulation to pay more attention to the main objectives of the Light Rail Transit development project.

Keywords: *land procurement, compensation, light rail transit.*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Tanah penting peranannya bagi kehidupan manusia. Eksistensi manusia juga dapat dipengaruhi oleh tanah, dengan tanah sebagai tempat manusia bertempat tinggal, akan berpengaruh pada keberlangsungan kehidupan di dunia. Keberadaan tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Tepatnya pada Pasal 2 aturan tersebut yang merupakan pengimplementasian Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, yaitu pemanfaatan kekayaan alam yang dimiliki dan digunakan untuk kepentingan masyarakat.

Pembangunan infrastruktur yang dilakukan oleh pemerintah adalah bukti nyata implementasi dari aturan ini di mana infrastruktur digunakan untuk mempermudah masyarakat dalam beraktivitas. Pembangunan tersebut harus berdasar pada prinsip yang diatur dalam UUPA Pasal 6 yang berbunyi, “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Pemerintah juga sebagai penyelenggara kegiatan pengadaan tanah tidak diperkenankan mengesampingkan atau bertentangan dengan kepentingan masyarakat secara umum, Selain itu, pemerintah juga harus melaksanakan amanat undang-undang yang berisi tentang pembangunan infrastruktur yaitu Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1998 tentang kerja sama pemerintah dan badan usaha swasta dalam pembangunan dan atau pengelolaan infrastruktur.

Suatu hal yang dapat menjadi suatu persoalan ialah pembebasan sebuah tanah milik masyarakat yang digunakan untuk kepentingan umum, sedangkan tanah tersebut digunakan untuk masyarakat memenuhi kebutuhan hidupnya untuk itu penghitungan dan perencanaan yang cermat dibutuhkan dalam memberikan ganti kerugian terhadap masyarakat.

Dengan demikian, berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan di atas, maka penulis tertarik dengan mengadakan penelitian dalam rangka penyusunan penelitian yang berjudul: “Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Infrastruktur Proyek Pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) di Jakarta Timur (Perpres No. 49 Tahun 2017)”

Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengadaan tanah dalam pembangunan LRT di Wilayah Kota Administratif Jakarta Timur?
2. Bagaimana penyelesaian terhadap pemilik tanah yang tidak bersedia melepaskan tanahnya untuk kepentingan LRT?

Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan mengkaji efektivitas di dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi proyek pembangunan infrastruktur *Light Rail Transit* untuk kepentingan umum dan masyarakat.
2. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa terhadap pemilik tanah yang tidak bersedia melepaskan tanahnya untuk kepentingan pembangunan infrastruktur *Light Rail Transit*.

Metode Penelitian

Dalam rangka menyusun penelitian di dalam penulisan penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan “yuridis normatif” dengan menguraikan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum lainnya yang “*related*” dengan permasalahan yang akan dibahas.

PEMBAHASAN

Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah pertama kalinya dikenal yaitu setelah dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 terkait dengan pengadaan suatu tanah dalam pembangunan yang dilakukan untuk kepentingan masyarakat atau khalayak ramai. Pengadaan tanah dikatakan sebagai proses yang dilakukan untuk dapat menggunakan tanah atau mengambil kepemilikan terhadap tanah yang dilakukan dengan memberikan ganti rugi yang dilakukan dengan adil kepada pemilik tanah tersebut.

Di dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagai pengganti Keputusan Presiden di atas, pemberian ganti rugi yang dilakukan dengan adil kepada pemilik dari suatu tanah di mana tanah yang telah diberikan ganti rugi itu beralih kepemilikannya dan bebas dipergunakan asal tidak melanggar ketentuan hukum adalah pengadaan tanah.¹

Kemudian Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 mengubah pengertian terhadap pengadaan tanah tersebut menjadi segala kegiatan yang berkaitan dengan tanah yang pengalihan hak kepemilikannya dilakukan dengan memberikan ganti rugi. Terakhir Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan segala kegiatan yang dilakukan terkait dengan tanah, dilakukan oleh salah satu pihak kepada pihak lain selaku pemilik tanah yang penyerahannya haknya dilakukan dengan memberikan ganti rugi. Objek dari pengadaan yaitu apa yang ada di atas, terkandung di dalam maupun segala bangunan atau tanaman yang ada di atas tanah tersebut.

Selanjutnya Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Berdasarkan definisi yang telah diungkapkan di atas maka dapat disimpulkan 3 (tiga) hal terkait pengadaan tanah, yaitu:²

1. Dilakukan untuk kepentingan umum dalam melakukan pembangunan;
2. Diberikan ganti kerugian kepada pihak pemilik tanah; dan
3. Peralihan hak dan lepasnya hubungan hukum pemilik tanah.

Hak Atas Tanah

Pelepasan hak atas tanah dilakukan dalam proses pengadaan tanah.³ Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan cara musyawarah. Mengingat bahwa “musyawarah” sangat diperlukan untuk dicapainya suatu kesepakatan yang dipengaruhi oleh *information disclosure* terkait dengan hak yang paling hakiki bagi pemegang hak, yaitu menyangkut kesejahteraan sosial ekonominya pasca tanahnya dibebaskan untuk kepentingan umum, maka di dalam tahap *public consultation*, sangat diperlukan dialog terkait informasi penting mengenai, yaitu antara lain:

1. Bentuk penilaian besarnya ganti kerugian terhadap tanah yakni meliputi:
 - a. Tanah;
 - b. Ruang atas dan ruang bawah;
 - c. bangunan rumah tinggal;

¹ Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 3.

² Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan Dan Pencabutan Hak*, cetakan ke-1, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010) hlm. 2.

³ Muwahid, *Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Surabaya: Duta Media Publishing, 2020) hlm. 14.

- d. Tumbuhan;
 - e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan
 - f. Kerugian lain yang bernilai.
2. Ganti kerugian dapat berbentuk;
 - a. Uang tunai;
 - b. Tanah pengganti;
 - c. Hunian atau tempat tinggal kembali;
 - d. Kepemilikan saham; atau
 - e. Bentuk lain tergantung kesepakatan kedua belah pihak.
 3. Hak untuk mengemukakan keberatan, tata cara dan jangka waktu;
 - a. Penolakan terhadap rencana lokasi pengadaan tanah;
 - b. keberatan terhadap penawaran terhadap ganti kerugian.⁴

Oleh karena itu, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik, maka penyampaian informasi yang jelas kepada masyarakat yang terkena dampak langsung wajib dilakukan.

Tujuan Pengadaan Tanah

Tujuan dilakukannya pengadaan tanah adalah mewujudkan kesejahteraan dan keadilan di dalam masyarakat dengan tidak mengabaikan asas-asas keterlibatan keamanan dalam stabilitas secara nasional. Selain itu juga menyangkut nilai-nilai hidup kemanusiaan (*humanity*),⁵ yang digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum. Rencana pengadaan tanah harus dilakukan oleh setiap instansi yang akan mengadakan tanah tersebut dengan berdasar pada: a) perencanaan suatu wilayah; dan b) pembangunan yang diprioritaskan dan telah tercantum yaitu:

1. Rencana dalam pembangunan jangka menengah;
2. Rencana pembangunan yang strategis; dan
3. Rencana kerja sehubungan dengan pemerintah yang terkait.⁶

Penyusunan rencana pengadaan tanah yang dimaksudkan pada ayat (1) dilakukan secara bersama-sama dengan bantuan dari lembaga profesional yang mengurus hal tersebut sehingga pengadaan tanah dapat dilakukan dengan lebih matang dan tidak merugikan pihak lain.

Aturan Pengadaan Tanah

Mengenai pengadaan tanah, sekarang ini kita jumpai beberapa peraturan di antaranya yaitu:

1. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
2. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
3. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005;
4. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

⁴ Yul Ernis, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Hak Asasi Manusia RI, 2015) hlm. 34 dan 35.

⁵ Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia, Seri Hukum Agraria I*, cetakan ke-2, (Banjarmasin: Alumni, 1983), hlm. 2.

⁶ Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (LN No. 156 Tahun 2012), Pasal 3.

5. Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012; dan yang terakhir
6. Permen ATR Nomor 5 Tahun 2015 tentang Pengadaan Tanah.

Alasan Pengadaan Tanah

Pengadaan suatu tanah dikenal dalam berbagai hal yang dilakukan dan diperuntukkan untuk kepentingan umum seperti jalan tol contohnya. Dengan melakukan pengadaan tanah berarti menambah sarana dan infrastruktur yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat secara umum. Pengadaan tanah dilakukan dengan mengutamakan kepentingan bersama dan mengesampingkan kepentingan pribadi maupun golongan tertentu. Terhadap tanah yang akan dilakukan pengadaan harus ditentukan terlebih dahulu siapa yang memiliki atau menguasai tanah tersebut secara sah dan diakui secara hukum dan dapat dipertanggungjawabkan.

Tentunya dapat dilakukan dengan menyertakan dokumen kepemilikan hak seperti sertifikat dan sebagainya. Setelah tanah tersebut diketahui bahwa seorang adalah pemilik tanah tersebut maka akan dilakukan inventarisasi terkait dengan luas, letak tanah, dan apa yang ada di atas maupun di dalam tanah tersebut. Harus ditentukan pula apa yang akan terjadi kepada pemilik tanah apabila tanah tersebut dilakukan pengadaan. Pemikiran jangka panjang dibutuhkan untuk menilai berapa harga yang pas atas suatu tanah tersebut. Maksudnya adalah perlu diperhitungkan pula apa yang akan terjadi apabila tanah tersebut dialihkan kepada pihak lain atau dalam hal ini oleh negara. Selain hal tersebut perlu diperhitungkan pula kondisi masyarakat yang utamanya adalah keadaan ekonomi masyarakat ke depan apabila tanah tersebut dilakukan proses pengadaan.

Light Rail Transit

Light Rail Transit adalah salah satu sistem transportasi angkutan massal metropolitan yang berbasis *rail electric* yang ditandai dengan kemampuan mengoperasikan kereta pendek disepanjang jalur eksklusif, yang akan beroperasi di kawasan perkotaan serta memiliki konstruksi ringan dan dapat berjalan beriringan dengan lalu lintas lain atau dalam lintasan khusus.⁷

Pembangunan Light Rail Transit

Light Rail Transit pertama di Indonesia yaitu dibangun di Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan pada awal Desember 2015. Transportasi umum diperlukan sebagai upaya “*preventif*” dalam adanya peningkatan kepadatan lalu lintas.⁸ Pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) di Kota Palembang diperuntukkan guna mendukung penyediaan angkutan umum massal yang memiliki panjang jalur 23,40 km yang akan melewati total 13 stasiun.⁹ Lintas pelayanan LRT (*Light Rail Transit*) dimulai dari stasiun Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II hingga Jakabaring Sport City.

Pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) di Kota Palembang meliputi konstruksi dan supervisi yang dibiayai oleh APBN sebesar Rp11.49 triliun dengan “*Multiyears contract*” atau kontrak tahun 2016 sampai 2018. Sementara itu kontraktornya yaitu PT.

⁷ Shofian E. H. Bongso, Theo K. Sendow, dan Mecky R. E. Manoppo, “Studi Potensi Jaringan Light Rail Transit (LRT) Dan Konstruksi Perkerasan Rel (Studi Kasus: Koridor Kota Manado Kecamatan Malalayang, Kecamatan Sario, Kecamatan Wenang),” *Jurnal Sipil Statik vol. 7 no. 10 (2019)* hlm. 1319, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jss/article/view/26047>.

⁸ Anonim, “Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas LRT Palembang,” <https://kppip.go.id/proyek-prioritas/transportasi-perkotaan/lrt-palembang/>, diakses 5 Maret 2021.

⁹ Public Relations KAI, “LRT Pertama di Indonesia”, https://www.kai.id/information/full_news/1570-lrt-pertama-di-indonesia-resmi-beroperasi, diakses 5 Maret 2021.

Waskita Karya Tbk, dan operator kereta serta jalurnya akan diserahkan ke PT. Kereta Api Indonesia, (Persero).

Regulasi Terkait *Light Rail Transit*

Terkait dengan proyek pembangunan Kereta Api Ringan atau LRT (*Light Rail Transit*) yang akan di mulai pada akhir tahun 2015. Presiden Joko Widodo telah menandatangani dua Peraturan Presiden untuk melaksanakan pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) Jabodebek pada tanggal 2 September 2015 yaitu: 1) Peraturan Presiden Nomor 98 Tahun 2015 tentang Percepatan Penyelenggaraan Kereta Api Ringan atau LRT (*Light Rail Transit*) terintegrasi di wilayah Jakarta, Bogor, Depok, dan Bekasi; 2) Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2015 tentang Percepatan Penyelenggaraan Perkeretaapian Umum di wilayah provinsi daerah Ibukota Jakarta.

Pada tanggal 29 Juli 2016, Presiden Joko Widodo menandatangani Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2016 sebagai perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 98 Tahun 2015. Di dalam Peraturan Presiden (perpres) terbaru prasarana yang menjadi tanggung jawab PT. Adhi Karya, Tbk bertambah yang sebelumnya hanya ditugaskan membangun jalur, termasuk konstruksi jalur layang, stasiun dan fasilitas operasi kini bertambah dengan harus membangun Depo.¹⁰

Selain itu, Peraturan Presiden (perpres) tersebut juga mengatur PT Kereta Api Indonesia, Persero sebagai penanggung jawab dan penyelenggara proyek pembangunan Kereta Api Ringan atau LRT (*Light Rail Transit*). Dengan pertimbangan untuk percepatan penyelenggaraan pembangunan Kereta Api Ringan atau LRT (*Light Rail Transit*) Jabodebek pada tanggal 3 Mei 2017, Presiden Joko Widodo telah menandatangani Peraturan Presiden Nomor 49 Tahun 2017 tentang perubahan kedua atas Peraturan Presiden Nomor 98 Tahun 2015 tentang Percepatan Penyelenggaraan Kereta Api Ringan atau LRT (*Light Rail Transit*) terintegrasi di wilayah Jakarta, Bogor, Depok dan Bekasi (Jabodebek).¹¹

***Light Rail Transit* Jakarta**

Dengan dinobatkannya Indonesia sebagai tuan rumah acara pesta olahraga terbesar yang akan diikuti oleh negara-negara di Asia yang sekaligus juga untuk menarik minat turis asing untuk berkunjung ke Indonesia dan juga sebagai upaya memperkenalkan pembangunan transportasi dengan teknologi terbaru di Indonesia sehingga pemerintah memutuskan untuk membangun LRT (*Light Rail Transit*). Pembangunan ini tidak semata-mata dibuat untuk persiapan Asian Games tetapi juga solusi kemacetan yang terjadi.

PT. Adhi Karya, Tbk selaku kontraktor mengusulkan untuk membangun jalur LRT (*Light Rail Transit*) dengan “*trase*” atau lintasan pelayanan yaitu Cawang-Cibubur, Cawang-Dukuh Atas dan Cawang-Bekasi Timur dengan seluruh lintasan yang memiliki panjang 44.43 km yang akan melintasi 17 stasiun dengan “*headway*” atau waktu tunggu antar kereta kurang lebih 3 sampai 6 menit. Dengan waktu tempuh 39 menit dan panjang jalur 26 km dan kecepatan 40 km per jam dari Cibubur sampai ke Dukuh Atas. Sedangkan, waktu yang akan ditempuh dalam rute Bekasi Timur sampai ke Dukuh Atas selama 30 menit dan luas jalur 30 km serta kecepatan 40 km per jam.¹² Dengan adanya

¹⁰ Anonim, “Sejarah LRT Jabodebek,” <https://lrtjabodebek.adhi.co.id/proyek-lrt-jabodebek/sejarah-lrt/>, diakses 7 Maret 2021.

¹¹ Yoz, “Perpres Percepatan Penyelenggaraan LRT Direvisi, Begini Isinya,” <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5922a89b9a2af/perpres-percepatan-penyelenggaraan-lrt-direvisi--begini-isinya/>, diakses 14 Maret 2021.

¹² Thresa Sandra Desfika, “Pembangunan LRT Jabodebek Sudah 79%, 2022 Selesai,” <https://www.beritasatu.com/megapolitan/698777/pembangunan-lrt-jabodebek-sudah-79-2022-selesai>, diakses 7 Maret 2021.

pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) wilayah Jabodebek diperlukan lahan untuk dibebaskan yaitu kurang lebihnya sekitar 550.000 m² atau 55 hektar (ha) dan diharapkan bisa menjadi salah satu alternatif untuk mengurangi kemacetan di Jakarta khususnya kepadatan kendaraan yang berlebih di jalan dengan rute Tol Jakarta-Cikampek dan Jalan Tol Jagorawi.

Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia (RI) Tahun 1945 yang terdapat pada Pasal 33 ayat (3) yaitu bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta bersama dengan Menteri Perhubungan saat ini sedang melaksanakan proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*). Hal ini tentu saja sangat diharapkan dapat memperbaiki serta meningkatkan kualitas dipelbagai aspek seperti perhubungan, perekonomian, tata dan aspek lainnya khususnya di Ibukota Jakarta.

Di dalam proses pelaksanaannya tentu saja instansi pemerintah terkait tidak akan membutuhkan lahan yang sedikit sehingga, instansi pemerintah terkait akan membutuhkan lahan untuk di bebaskan. Lahan tersebut tidak hanya menyangkut pemukiman penduduk tetapi juga menyangkut lahan hijau milik PT. Jasa Marga, Tbk yang terdapat di atas tanah milik Negara.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang kemudian diperkuat lagi oleh aturan baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sesuai dengan Pasal 3 yang mana di dalam proses pengadaan tanah terdapat 4 (empat) tahapan yang di antaranya yaitu:

1. Tahap perencanaan yang mana di dalam proses perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dalam hal ini yaitu untuk proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) maka, setiap instansi terkait yang memerlukan tanah harus didasarkan pada rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunannya harus sesuai seperti yang telah tercantum di dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah yang bersangkutan;
2. Tahapan persiapan yaitu tahapan yang terkait dengan pembentukan tim pengadaan tanah yang mana tim tersebut dibentuk oleh Gubernur yang dilaksanakan paling lama 2 (dua) hari sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah terhadap proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) tersebut diterima secara resmi oleh Gubernur yang beranggotakan:
 - a. Bupati atau Walikota setempat;
 - b. Satuan Kerja Perangkat Daerah Provinsi terkait;
 - c. Instansi yang memerlukan tanah; dan
 - d. Instansi yang menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan dan apabila dianggap perlu dapat melibatkan instansi terkait lainnya.
3. Tahapan Pelaksanaan yaitu di mana instansi pemerintahan terkait yang membutuhkan tanah untuk proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 melakukan kegiatan paling sedikit yaitu:
 - a. Pembuatan agenda untuk mempersiapkan rapat pelaksanaan;
 - b. Membuat rencana kerja dan jadwal kegiatan;

- c. Membentuk tim satuan tugas atau satgas;
 - d. Memperkirakan apakah ada kendala-kendala teknis yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan di lapangan;
 - e. Merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan ataupun kendala-kendala yang ditemui di lapangan;
 - f. Menyiapkan langkah-langkah koordinasi atau pelaksanaan terhadap kendala-kendala yang ditemui di lapangan;
 - g. Menyiapkan administrasi yang diperlukan;
 - h. Mengajukan kebutuhan biaya operasional dan biaya pendukung pengadaan tanah untuk proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*);
 - i. Menetapkan penilaian terhadap tanah yang akan dilakukan pembebasan untuk proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*); serta
 - j. Membuat dokumen hasil rapat.
4. Tahapan penyerahan hasil yaitu di mana lembaga pertanahan menyerahkan hasil akhir dari proses pengadaan tanah kemudian diserahkan kepada instansi pemerintah terkait yang memerlukan tanah apabila:
- a. Pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak telah dilakukan oleh instansi pemerintah terkait; dan
 - b. Pemberian ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.

Penyelesaian Konflik Kepemilikan Tanah

Berbicara tentang langkah menuju penyelesaian terhadap konflik kepemilikan tanah antara masyarakat yang terkena dampak dari pengadaan tanah untuk proyek pembangunan Kereta Api Ringan atau *Light Rail Transit* dapat diawali dengan dasar hukum kebijakan proyek pembangunan *Light Rail Transit* Perpres Nomor 49 Tahun 2017 perubahan atas Perpres Nomor 98 Tahun 2015.

Dapat disimpulkan bahwa *stakeholder* yang terlibat adalah: 1) Kementerian Perhubungan; 2) Kementerian Perekonomian; dan 3) Sektor-sektor swasta yaitu PT. Adhi Karya (Persero) Tbk. dan PT. Kereta Api Indonesia. Dengan bahan pertimbangan berupa anggaran desain pendanaan perjanjian atau kesepakatan pembayaran dan kontrak kerja antara pemerintah dengan perusahaan-perusahaan swasta.

Tidak ada tertulis tentang keterlibatan publik atau masyarakat yang berupa bentuk kesepakatan atau perjanjian yang bertujuan untuk melaraskan kepentingan publik itu sendiri, sehingga tidak tertulis secara jelas ketentuan hukum yang mengatur tentang perjanjian pengadaan tanah secara hukum dengan masyarakat. Hal ini tentu akan menjadi suatu catatan khusus bagi Perpres Nomor 49 Tahun 2017 karena dinilai tidak melibatkan hukum pengadaan tanah.

Dalam suatu proyek pembangunan pasti memiliki batasan waktu tertentu atau “*deadline*”. Tuntutan proyek yang harus diselesaikan tepat pada waktunya itu tentu saja memiliki tantangan tersendiri. Selama proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) Jabodebek berlangsung, tantangan tersebut tidak menjadi penghalang di dalam pengerjaannya.

Seiring dengan adanya tantangan-tantangan tersebut, disisi lain pemerintah juga sangat berharap LRT (*Light Rail Transit*) Jabodebek akan rampung pada bulan April 2022 dan dapat beroperasi seluruhnya pada bulan Juli 2022 mendatang. Adapun, proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) hingga saat ini masih terus berjalan. Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan di kantor pertanahan nasional (BPN) tentu saja adanya beberapa permasalahan yang terjadi sehingga progres dalam proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) menjadi terhambat. Masalah tersebut diakibatkan oleh terhambatnya proses di dalam pengadaan tanah.

Terkait dengan proses pengadaan tanah, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melakukan sosialisasi terhadap masyarakat yang tanahnya dibutuhkan di dalam proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) ini. Di dalam sosialisasi tersebut pemerintah menjelaskan manfaat apa saja yang akan diperoleh jika proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) ini dapat berjalan sesuai yang diharapkan. Selain itu, pemerintah juga menjelaskan maksud serta tujuan atas dibangunnya Kereta Api Ringan atau LRT (*Light Rail Transit*). Pada tahapan pembayaran ganti kerugian yaitu dilakukan oleh Menteri Perhubungan bersama dengan pihak ketiga yaitu PT. Kereta Api Indonesia, (Persero).

PENUTUP

Kesimpulan

1. Bahwa proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) Jabodebek diharapkan mampu mengoptimalkan fungsi kepentingan publik dan umum khususnya di bidang transportasi dan perhubungan. Proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) diharapkan mampu membentuk pola hidup baru masyarakat. Selain itu, Pemerintah Provinsi DKI beserta dengan Kementerian Perhubungan yang dibantu dengan Badan Pertanahan Nasional telah melaksanakan proses pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang kemudian diperkuat kembali oleh Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sebagaimana yang telah tertuang di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi:

“Bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Di dalam hal ini yaitu bahwa pemerintah telah mengelola agraria dengan sebaik-baiknya untuk kemakmuran masyarakat yaitu dengan adanya proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) Jabodebek yang mana manfaatnya akan dirasakan oleh masyarakat.

2. Ditemukan adanya ketidakselarasan antara peraturan tentang proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) Perpres Nomor 49 Tahun 2017 tentang perubahan kedua atas Perpres Nomor 98 Tahun 2015 tentang Percepatan Penyelenggaraan Kereta Api Ringan/LRT (*Light Rail Transit*) Terintegrasi di Wilayah Jakarta, Bogor, Depok dan Bekasi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Yaitu di mana para *stakeholder* seperti Kementerian Perhubungan dan Kementerian Perekonomian tidak banyak mengaitkan kepentingan publik dalam perancangan perpres tersebut melainkan hanya menggarisbesarkan kepentingan sektor pemerintah dan swasta khususnya dalam penganggaran. Hal ini menimbulkan efek bias terkait solusi apa yang harus diambil bilamana terjadi konflik atau penolakan dari pihak publik atau masyarakat umum.

Saran

1. Penulis berharap, di masa yang akan datang mungkin perlu adanya penjabaran substansi untuk mendukung kegiatan dalam melaksanakan pengadaan tanah sehingga dapat memenuhi keadilan, memberikan kepastian hukum, lebih meminimalisir dampak yang nantinya mungkin akan terjadi serta menjamin kesejahteraan sosial bagi masyarakat dan apabila semuanya dapat terpenuhi dengan

- baik, maka dampak yang diakibatkan oleh pengadaan tanah untuk proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) Jabodebek khususnya di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Timur dapat dirasakan manfaatnya oleh masyarakat; dan
2. Selain itu, terkait dengan pemberian ganti kerugian yang diberikan oleh Kementerian Perhubungan dengan pihak ketiga yakni PT. Kereta Api Indonesia, (Persero) diharapkan hal ini tidak merugikan masyarakat yang terdampak akibat proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) Jabodebek dan perlu adanya amandemen perpres agar lebih memperhatikan tujuan utama proyek pembangunan LRT (*Light Rail Transit*) yaitu dari publik dan untuk publik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdurrahman. *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia, Seri Hukum Agraria I*. Cetakan ke-2. Banjarmasin: Alumni, 1983.
- Ernis, Yul. *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Hak Asasi Manusia RI, 2015.
- Muwahid. *Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya: Duta Media Publishing, 2020.
- Syah, Mudakir Iskandar. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan Dan Pencabutan Hak*. Cetakan ke-1. Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010.

Jurnal

- Bongso, Shofian E.H., Theo K. Sendow, dan Mecky R.E. Manoppo. "Studi Potensi Jaringan Light Rail Transit (LRT) Dan Konstruksi Perkerasan Rel (Studi Kasus: Koridor Kota Manado Kecamatan Malalayang, Kecamatan Sario, Kecamatan Wenang)." *Jurnal Sipil Statik Vol. 7 No. 10 (2019)* hlm. 1317-1328. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jss/article/view/26047>.

Peraturan Perundang-Undangan

- Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (LN No. 156 Tahun 2012).

Internet

- Anonim, "Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas LRT Palembang," <https://kppip.go.id/proyek-prioritas/transportasi-perkotaan/lrt-palembang/>, diakses 5 Maret 2021.
- _____, "Sejarah LRT Jabodebek," <https://lrtjabodebek.adhi.co.id/proyek-lrt-jabodebek/sejarah-lrt/>, diakses 7 Maret 2021.
- Desfika, Thresa Sandra, "Pembangunan LRT Jabodebek Sudah 79%, 2022 Selesai," <https://www.beritasatu.com/megapolitan/698777/pembangunan-lrt-jabodebek-sudah-79-2022-selesai>, diakses 7 Maret 2021.
- Public Relations KAI, "LRT Pertama di Indonesia", https://www.kai.id/information/full_news/1570-lrt-pertama-di-indonesia-resmi-beroperasi, diakses 5 Maret 2021.
- Yoz, "Perpres Percepatan Penyelenggaraan LRT Direvisi, Begini Isinya," <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5922a89b9a2af/perpres-percepatan-penyelenggaraan-lrt-direvisi--begini-isinya/>, diakses 14 Maret 2021.