

## Kepastian Hukum Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Siti Miftahul Jannah<sup>a</sup>, Wira Fanciska<sup>b</sup>, Hedwig A. Mau<sup>c</sup>

<sup>a,b,c</sup>Prodi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Jayabaya

email: [a2020010262045@pascajabaya.ac.id](mailto:a2020010262045@pascajabaya.ac.id)

### INFO ARTIKEL

**Riwayat Artikel:**

Received :25-02-2025

Revised : 06-03-2025

Accepted :11-03-2025

**Keywords:** Legal Certainty,  
Compensation, Land  
Acquisition, Public Interest

**Kata Kunci:** Kepastian  
Hukum, Ganti Rugi,  
Pengadaan Tanah,  
Kepentingan Umum

**DOI:** 10.62335

### ABSTRACT

Land is a fundamental human need, both for housing, livelihood, and various development needs. Therefore, land is categorized as a natural resource controlled by the state as regulated in Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution. The state has the authority to regulate land management for the welfare of the people, including in the context of infrastructure development which often requires land acquisition. However, in practice, the land acquisition process for public interest often causes problems, especially related to the provision of fair compensation for land owners. The imbalance between *das sein* and *das sollen* in this study is that there is still legal uncertainty in the implementation of compensation for land acquisition for development in the public interest. Therefore, this study focuses on the analysis of legal certainty in the mechanism for providing compensation for land acquisition in DKI Jakarta Province, with the hope of contributing to the improvement of regulations and land acquisition practices that are fairer and more transparent. The formulation of the problem raised in this study is how to implement compensation for land acquisition for development in the public interest and how to ensure legal certainty in the implementation of compensation for land acquisition for development in the public interest. In this study, the author uses the theory of legal certainty and the theory of authority. The research method used is the normative legal approach. This study uses the statute research approach and the analytical approach which in principle originates from primary legal materials consisting of laws and norms or legal rules, secondary legal materials consisting of books, research results, articles and tertiary legal materials from libraries, articles and websites. The legal material analysis technique uses grammatical interpretation techniques. The results of this study show that the implementation of compensation consists of the planning, implementation and results stages. Related to land acquisition for public interest in this case the normalization of the Ciliwung River, sourced from the APBD, namely through the DKI Provincial Government, so that in its implementation it is guided by the Governor's Regulation Number 82 of 2017, in which in the Governor's Regulation compensation is given after the release of rights by the land owner and there is a difference regarding the provision of compensation for

*land acquisition where based on the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 19 of 2021, compensation is given together with the release of rights, based on the Governor's Regulation Number 82 of 2017, compensation is given after the land owner has first released his land ownership rights, this is one of the obstacles in the implementation of land acquisition for development in the public interest in the Ciliwung River normalization activity. Suggestions are that regional governments in making regional regulations should not conflict with statutory regulations so that there is no confusion in implementing them in the field and it is necessary to harmonize the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 19 of 2021 with the Regulation of the Governor Number 82 of 2017 considering that a regulation that is made must meet the values of certainty, justice and benefit*

#### ABSTRAK

Tanah merupakan kebutuhan fundamental bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, mata pencaharian, maupun berbagai keperluan pembangunan. Oleh karena itu, tanah dikategorikan sebagai kekayaan alam yang dikuasai oleh negara sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Negara memiliki kewenangan untuk mengatur pengelolaan tanah demi kesejahteraan rakyat, termasuk dalam konteks pembangunan infrastruktur yang sering kali memerlukan pengadaan tanah. Namun, dalam praktiknya, proses pengadaan tanah bagi kepentingan umum kerap menimbulkan permasalahan, terutama terkait pemberian ganti kerugian yang adil bagi pemilik tanah. Ketimpangan antara *das sein* dan *das sollen* dalam penelitian ini bahwa masih terdapat ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Oleh karena itu, penelitian ini berfokus pada analisis kepastian hukum dalam mekanisme pemberian ganti rugi pengadaan tanah di Provinsi DKI Jakarta, dengan harapan dapat memberikan kontribusi dalam penyempurnaan regulasi serta praktik pengadaan tanah yang lebih adil dan transparan. Rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini yaitu bagaimana pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan bagaimana kepastian hukum pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teori kepastian hukum dan teori kewenangan. Metode penelitian yang digunakan yaitu dengan pendekatan hukum yuridis normatif. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian Undang-Undang (*statute approach*) dan pendekatan analitis (*analytic approach*) yang pada prinsipnya bersumber dari bahan hukum primer terdiri dari undang-undang dan norma-norma atau kaidah hukum, bahan hukum sekunder terdiri buku-buku, hasil-hasil penelitian, artikel serta bahan hukum tersier perpustakaan, artikel dan website. Teknik analisis bahan hukum menggunakan teknik interpretasi gramatikal. Hasil penelitian ini bahwa pelaksanaan pemberian ganti kerugian terdiri dari tahap perencanaan, pelaksanaan dan pemberian hasil. Terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam hal ini normalisasi kali ciliwung bersumber dari APBD yakni melalui Pemprov DKI sehingga dalam pelaksanaannya berpedoman pada Peraturan Gubernur Nomor 82 Tahun

2017 yang mana pada Peraturan Gubernur ganti kerugian diberikan setelah pelepasan hak oleh pemilik lahan dan terjadi perbedaan perihal pemberian ganti rugi pengadaan tanah dimana berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021 pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak, berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 82 Tahun 2017 pemberian ganti kerugian dilakukan setelah terlebih dahulu pemilik lahan melepaskan hak kepemilikan tanahnya, hal ini yang menjadikan salah satu hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada kegiatan normalisasi kali ciliwung. Saran hendaknya pemerintah daerah dalam hal membuat peraturan daerah tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan agar tidak menimbulkan potensi sengketa dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan perlu dilakukan harmonisasi antara Peraturan Peraturan Gubernur Nomor 82 Tahun 2017 dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah mengingat suatu aturan yang dibuat harus memenuhi nilai kepastian, keadilan dan kemanfaatan

## **1. LATAR BELAKANG**

Keberadaan tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang hakiki dimana manusia hidup dan mati membutuhkan tanah, oleh karena itulah tanah merupakan salah satu kekayaan alam yang dikuasai oleh negara sebagaimana diatur dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Hal ini menunjukkan bahwa negara mempunyai kewenangan untuk mengatur atas seluruh kekayaan alam di wilayah negara Kesatuan Republik Indonesia untuk kepentingan kesejahteraan masyarakat Indonesia dalam bentuk pemerataan pembangunan di seluruh wilayah Indonesia.

Adapun permasalahan tentang tanah yang sering terjadi yaitu permasalahan terkait sengketa tanah antara masyarakat dengan masyarakat itu sendiri, dan masyarakat dengan pemerintah. Mengingat Indonesia merupakan negara yang sedang mengutamakan pembangunan dari berbagai sektor termasuk diantaranya pembangunan di bidang infrastruktur seperti pembangunan jalan, pembangunan tol, perkeretaapian, pembangunan bandara dan sebagainya yang tentunya berdampak pada pembebasan atas tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat baik itu menggunakan status tanah adat, hak milik, hak guna bangunan, hak sewa, hak pakai dan sebagainya. Pada sisi yang lain, pemegang hak atas tanah juga perlu memperhatikan aspek kepentingan umum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu” bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.” Pasal tersebut

menegaskan bahwa dalam proses pencabutan hak akan tanah, negara harus memberikan ganti kerugian.

Maria Somardjono mengatakan ganti kerugian dapat disebut adil, apabila keadaan setelah pengambilan tanah paling tidak kondisi sosial ekonominya setara dengan keadaan sebelumnya, disamping itu ada jaminan terhadap kelangsungan hidup mereka yang tergusur. Dengan kata lain, asas keadilan harus dikonkritkan dalam pemberian ganti rugi, artinya dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi akan tanah dan masyarakat yang tanah sebelumnya (Achmad Rubae, 2001).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut “Undang-Undang Pengadaan Tanah”), Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ditujukan untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum yang pelaksanaannya dilakukan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil. Undang-Undang ini merupakan payung hukum pemerintah dalam memperoleh tanah untuk Pembangunan dan Undang-Undang ini menjamin pemilik tanah dapat mempertahankan hak atas tanahnya sampai mereka menerima ganti kerugian.

Pengadaan tanah adalah suatu kegiatan dengan penyediaan tanah dengan dilakukan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang terdampak (Rahayu Subekti, 2016). Pengadaan tanah memiliki tujuan untuk menunjang kepentingan umum melalui berbagai sektor dalam rangka mensejahterakan masyarakat (Westi Utami, et. all, 2020). Dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum seringkali menghadapi berbagai persoalan, diantaranya adalah:

1. Masalah harga yang tidak sesuai antara keinginan pemilik tanah dengan harga yang ada.
2. Pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya.
3. Adanya sengketa kepemilikan
4. Tanah yang akan di ganti rugi masih dalam sengketa yang di bawa ke Pengadilan atau masih berperkara di Pengadilan.

Menurut pendapat I wayan Suandra, tanah merupakan masalah yang amat penting dan masalah pengadaan tanah untuk kebutuhan tersebut tidaklah mudah untuk dipecahkan karena dengan semakin meningkatnya pembangunan, tentunya kebutuhan tanah sangat terbatas (I wayan Suandra, 1991). Maka dari itu pengadaan tanah merupakan solusi yang tepat untuk mengatasi keterbatasan akan tanah dalam pembangunan meskipun pelaksanaan pengadaan tanahnya pun tentunya tidak akan mudah serta tidak dapat terlepas dari permasalahan-permasalahannya.

Dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, tentunya akan dibarengi dengan adanya proses ganti kerugian. Dalam proses pembebasan tanah, maka akan ada pemberian ganti kerugian yang merupakan bentuk penghormatan kepada pemegang hak. Bentuk ganti kerugian ini bisa berbentuk fisik maupun non fisik yang

memungkinkan serta layak bagi yang bersangkutan selaku pemegang hak atas tanah yang akan dibebaskan tersebut yang tentu saja bertujuan untuk keadilan, kesejahteraan sosial agar ekonominya tidak mengalami penurunan setelah tanahnya dibebaskan (I wayan Suandra, 1991).

Dalam setiap pengadaan tanah untuk kepentingan umum, terutama yang berkaitan dengan proses pemberian ganti rugi, hampir selalu menimbulkan masalah. Seperti halnya pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum misalnya saja pengadaan tanah untuk Normalisasi Kali Ciliwung, yang sampai dengan saat ini masih belum tuntas dalam hal pembayaran ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah tersebut. Salah satu hal yang menjadi persoalan yaitu karena adanya perbedaan prosedur dalam proses pengadaan tanah antara Pemerintah Provinsi Daerah khusus Ibukota Jakarta dengan Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, sehingga menjadi kendala tersendiri dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk Normalisasi Kali Ciliwung tersebut.

## **KERANGKA TEORI**

### **a. Teori Kepastian Hukum**

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah salah satu dari tiga tujuan hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum menekankan bahwa hukum harus dapat diprediksi, jelas, dan tidak ambigu, sehingga masyarakat dapat memahami hak dan kewajiban mereka berdasarkan hukum. Kepastian hukum adalah elemen penting untuk menciptakan keteraturan dalam Masyarakat.

Gustav Radbruch menjelaskan bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah peraturan perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah

### **b. Teori Kewenangan**

Menurut Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa kewenangan diperoleh melalui tiga sumber yaitu (Philipus M.Hadjon, 2008):

1. Atribusi, yaitu kewenangan yang diberikan langsung oleh Undang-Undang atau

peraturan perundang-undangan pada suatu lembaga atau pejabat pemerintahan. Contoh kewenangan presiden yang diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945.

2. Delegasi, adalah pelimpahan kewenangan dari satu badan atau pejabat administrasi yang lebih tinggi kepada pejabat yang lebih rendah dengan tanggung jawab penuh atas kewenangan yang diberikan.
3. Mandat adalah pemberian kewenangan kepada pejabat lain untuk menjalankan tugas tertentu tetapi tanggung jawab tetap berada pada pejabat yang memberikan mandat.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan yaitu dengan pendekatan hukum yuridis normatif. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian Undang-Undang (*statute approach*) dan pendekatan analitis (*analytic approach*) yang pada prinsipnya bersumber dari bahan hukum primer terdiri dari undang-undang dan norma-norma atau kaidah hukum, bahan hukum sekunder terdiri buku-buku, hasil-hasil penelitian, artikel serta bahan hukum tersier perpustakaan, artikel dan website. Teknik analisis bahan hukum menggunakan teknik interpretasi gramatikal.

## **ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Penelitian ini terdiri dari dua Analisis , yakni Analisis tentang Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Analisis tentang Kepastian Hukum Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

### **Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.**

Pelaksanaan ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menjadi aspek yang krusial dalam hukum pertanahan. Hal ini berkaitan erat dengan kesejahteraan pemilik tanah yang terkena dampak dari pengambilalihan tanah. Kompleksitasnya tidak hanya terletak pada aspek administratif tetapi juga pada aspek hukum dan sosial-ekonomi. Studi ini mengangkat kasus normalisasi Kali Ciliwung, di mana fokus utama bukan pada nilai ganti rugi, melainkan pada prosedur pelaksanaan proses ganti rugi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Regulasi dan Kebijakan Hukum yang Berlaku.

Dasar hukum utama dalam pengadaan tanah adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Pasal 41 ayat (2), yang menyatakan bahwa pada saat penyerahan ganti kerugian, pihak yang berhak wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan

tanah melalui lembaga pertanahan. Namun, terdapat perbedaan dalam Peraturan Gubernur Nomor 82 Tahun 2017 Pasal 51 ayat (2), yang menyebutkan bahwa pelepasan hak dilakukan setelah adanya penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi. Perbedaan ini berimplikasi pada kekhawatiran pemilik tanah dalam melepaskan haknya sebelum menerima ganti rugi.

#### Tahapan Pengadaan Tanah.

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023, pengadaan tanah untuk kepentingan umum terdiri dari empat tahap:

1. Tahap Perencanaan Instansi yang membutuhkan tanah menyusun perencanaan pengadaan dengan memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah serta Rencana Pembangunan Jangka Menengah.
2. Tahap Persiapan Setelah perencanaan diterima, dilakukan pemberitahuan kepada masyarakat, pendataan awal lokasi, dan konsultasi publik. Jika terdapat keberatan, gubernur dapat membentuk tim untuk meninjau ulang lokasi.
3. Tahap Pelaksanaan Berdasarkan lokasi yang telah ditetapkan, dilakukan inventarisasi tanah, penilaian ganti rugi, musyawarah, dan pelepasan hak.
4. Tahap Penyerahan Hasil Setelah pembayaran dilakukan, tanah dialihkan kepada pemerintah.

#### Analisis Teori Hukum.

Dalam konteks pelaksanaan pengadaan tanah, teori kewenangan Philipus M. Hadjon menekankan bahwa kewenangan berasal dari atribusi, delegasi, dan mandat. Pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam mengatur teknis pelaksanaan pengadaan tanah melalui peraturan daerah, namun tetap harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Teori ini sejalan dengan *Stufenbau Theory* dari Hans Kelsen yang menegaskan bahwa norma hukum yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan norma yang lebih tinggi. Hierarki peraturan ini diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

#### Kasus Normalisasi Kali Ciliwung vs Pembangunan Tol Ir. Wiyoto Wiryono.

Dalam kasus normalisasi Kali Ciliwung, proses pelepasan hak dilakukan sebelum pembayaran ganti rugi, sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur Nomor 82 Tahun 2017. Hal ini berbeda dengan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Ir. Wiyoto Wiryono, di mana pelepasan hak dan pembayaran ganti rugi dilakukan pada hari yang sama. Ketidaksesuaian ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah di Kali Ciliwung.

#### Dampak Hierarki Peraturan terhadap Pelaksanaan Ganti Rugi.

Prinsip legalitas dalam Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945 mengamanatkan bahwa setiap tindakan

pemerintah harus sesuai dengan hukum. Hierarki peraturan menegaskan bahwa peraturan gubernur tidak boleh bertentangan dengan undang-undang. Dalam konteks ini, Peraturan Gubernur Nomor 82 Tahun 2017 yang mengharuskan pelepasan hak sebelum pembayaran ganti rugi dianggap tidak sesuai dengan prinsip kewenangan yang diatur dalam undang-undang.

**Implikasi Otonomi Daerah dalam Pengadaan Tanah.**

Desentralisasi memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengatur wilayahnya sendiri. Namun, dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Ciliwung, kebijakan daerah yang mewajibkan pelepasan hak sebelum pembayaran ganti rugi bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dengan demikian, meskipun pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam membuat peraturan, peraturan tersebut tetap harus mengacu pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum.

Perbedaan regulasi antara undang-undang dan peraturan gubernur dalam pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Ciliwung menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah. Dalam sistem hukum Indonesia, setiap peraturan harus tunduk pada hierarki peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, peraturan gubernur yang bertentangan dengan undang-undang perlu disesuaikan agar tidak melanggar prinsip legalitas dan kewenangan pemerintah dalam pengadaan tanah.

### **Kepastian Hukum Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.**

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama hukum yang bertujuan untuk menciptakan keadilan dan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum dalam konteks pengadaan tanah bagi kepentingan umum sangat penting agar tidak menimbulkan ketidakpastian bagi pemilik tanah yang terkena dampak pengadaan tanah. Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum berfungsi untuk memastikan bahwa hukum bersifat prediktif, logis, dan tidak menimbulkan multitafsir. Kepastian hukum juga berarti bahwa aturan harus jelas, dapat dipahami, serta diterapkan secara konsisten oleh lembaga yang berwenang.

Dalam konteks pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah bagi kepentingan umum, kepastian hukum menjadi landasan bagi pemilik tanah untuk memperoleh haknya secara adil. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 sebagai revisi dari PP Nomor 19 Tahun 2021 menegaskan prosedur ganti kerugian dalam pengadaan tanah. Regulasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa pemilik tanah menerima kompensasi yang layak dan adil sesuai dengan prinsip hukum.

Proses pengadaan tanah secara normatif diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021. Proses ini meliputi beberapa tahapan, yakni perencanaan, inventarisasi, penilaian, musyawarah, serta pelepasan hak. Pada tahap awal, instansi yang membutuhkan

tanah harus mengajukan permohonan yang dilengkapi dengan dokumen pendukung, termasuk peta bidang tanah dan daftar nominatif. Dokumen ini menjadi dasar dalam menentukan besaran ganti rugi.

Inventarisasi dan identifikasi dilakukan oleh Satuan Tugas (Satgas) yang bertanggung jawab terhadap keakuratan data. Proses ini bertujuan untuk memastikan bahwa semua pihak yang berhak atas tanah mendapat perlakuan yang adil. Hasil inventarisasi menjadi dasar dalam penilaian kompensasi yang dilakukan oleh jasa penilai independen yang ditunjuk oleh instansi terkait.

Dalam penetapan nilai ganti rugi, penilai menggunakan pendekatan berbasis nilai pasar yang adil dan transparan. Penilaian ini mempertimbangkan kerugian fisik, seperti tanah, bangunan, dan tanaman, serta kerugian non-fisik, seperti gangguan usaha dan kehilangan penghasilan. Proses musyawarah dilakukan untuk memastikan kesepakatan antara pihak yang berhak dan pemerintah sebelum ganti rugi diberikan.

Salah satu isu utama dalam pelaksanaan ganti rugi adalah perbedaan regulasi antara Peraturan Gubernur Nomor 82 Tahun 2017 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021. Dalam Pergub 82/2017, pelepasan hak dilakukan sebelum ganti rugi dibayarkan, sedangkan dalam Permen ATR/BPN 19/2021, ganti rugi diberikan secara bersamaan dengan pelepasan hak. Perbedaan ini menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama bagi masyarakat yang terdampak.

Teori kepastian hukum Radbruch menekankan bahwa hukum harus bersifat tetap dan tidak berubah secara mudah. Dalam konteks ini, perbedaan regulasi menciptakan dualisme yang dapat menimbulkan kebingungan di masyarakat. Ketidakpastian ini berpotensi menghambat proses pengadaan tanah, seperti yang terjadi dalam kasus normalisasi Kali Ciliwung.

Kasus normalisasi Kali Ciliwung menunjukkan bahwa perbedaan regulasi dalam pelaksanaan ganti rugi menyebabkan kekhawatiran pemilik tanah untuk melepaskan haknya sebelum menerima kompensasi. Berbeda dengan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Ir. Wiyoto Wiryono, di mana pelepasan hak dan pembayaran ganti rugi dilakukan pada hari yang sama, dalam kasus Kali Ciliwung, pemilik tanah harus menunggu setelah pelepasan hak untuk menerima ganti rugi.

Perbedaan ini menimbulkan konsekuensi hukum yang signifikan. Jika pemilik tanah telah melepaskan haknya namun belum menerima pembayaran, mereka berada dalam posisi yang tidak terlindungi secara hukum. Hal ini bertentangan dengan prinsip keadilan dalam hukum, di mana hak dan kewajiban harus berjalan seimbang.

Kepastian hukum dalam pengadaan tanah juga erat kaitannya dengan hierarki peraturan perundang-undangan. Dalam sistem hukum Indonesia, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 menegaskan bahwa peraturan gubernur tidak boleh bertentangan dengan undang-

undang yang lebih tinggi. Oleh karena itu, jika terdapat ketidaksesuaian antara Pergub dan peraturan menteri atau undang-undang, maka yang berlaku adalah aturan yang lebih tinggi dalam hierarki hukum.

Prinsip legalitas dalam Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum. Oleh karena itu, setiap peraturan yang bertentangan dengan undang-undang harus dikoreksi untuk menghindari ketidakpastian hukum. Dalam kasus pengadaan tanah untuk normalisasi Kali Ciliwung, harmonisasi antara regulasi nasional dan daerah diperlukan agar tidak ada celah hukum yang dapat merugikan pemilik tanah.

Dalam perspektif desentralisasi, pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam mengatur kebijakan daerahnya sendiri. Namun, kebijakan tersebut tidak boleh bertentangan dengan hukum yang lebih tinggi. Dalam konteks ini, teori kewenangan dari Philipus M. Hadjon menegaskan bahwa kebijakan daerah harus berdasarkan atribusi, delegasi, atau mandat dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Sehingga penyelesaian konflik regulasi dalam pengadaan tanah harus mengacu pada prinsip kepastian hukum yang memastikan kejelasan dan keteraturan dalam pelaksanaan hukum. Harmonisasi aturan diperlukan untuk mencegah ketidakpastian dan menciptakan sistem hukum yang lebih adil bagi masyarakat yang terdampak pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

## **PENUTUP / KESIMPULAN**

- a. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian terdiri dari tahap perencanaan, pelaksanaan dan pemberian hasil. Terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam hal ini normalisasi kali ciliwung bersumber dari APBD yakni melalui Pemprov DKI sehingga dalam pelaksanaannya berpedoman pada Peraturan Gubernur Nomor 82 Tahun 2017 yang mana pada Peraturan Gubernur ganti kerugian diberikan setelah pelepasan hak oleh pemilik lahan.
- b. Terjadi perbedaan perihal penyerahan ganti rugi pengadaan tanah dimana berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021 pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak, berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 82 Tahun 2017 pemberian ganti kerugian dilakukan setelah terlebih dahulu pemilik lahan melepaskan hak kepemilikan tanahnya, hal ini yang menjadikan salah satu hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada kegiatan normalisasi kali ciliwung.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Achmad Rubae, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Bayumedia Publishing, Malang, 2001.
- Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- I wayan Suandra, Hukum Pertanahan, Rhineka Cipta, Jakarta, 1991.
- Jhoni Ibrahim, Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif, Bayumedia, Malang, 2006.
- Komaruddin dan Yonke, Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah, Bumi Aksara, Jakarta, 2000.
- Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2016.
- Philipus M.Hadjon, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Yogyakarta, Gadjah Mada University Pres, 2008.
- Rahayu Subekti, Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Yustisia Jurnal Hukum 95 No.2, 2016.
- Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Soerjono Soekanto, Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat), Rajawali Pers, Jakarta, 2001.
- Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum, Liberty, Yogyakarta, 2004.
- Surizki Febrianto, Peletakan Konsinyasi Terhadap Penyelesaian Ganti Rugi Tanah Guna Mendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam Problematika Hukum Indonesia Teori dan praktik, PT. Rajagrafindo Persada Depok, 2018.
- Tim Penyusun, Buku Pedoman Penulisan Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Jayabaya, Jakarta, 2020.
- Westi Utami dan Sarjita, Pengadaan Tanah di Indonesia Dan Beberapa Negara Dari Masa ke Masa, Voi.1, 2020.

### **Perundangan :**

Amandemen Undang-undang Dasar Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang;

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021;

Peraturan Gubernur (Pergub) DKI Jakarta Nomor 82 Tahun 2017 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum..