

## ENVIRONMENTAL IMPACT MANAGEMENT PLAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

No	Halaman	Yang Tertulis di Naskah	Koreksi Editor
1	3	Buku Environmental Impact Management Plan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini merupakan hasil penelitian penulis.	Buku <i>Environmental Impact Management Plan</i> dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini merupakan hasil penelitian penulis.
2	13	Ganti kerugian tidak hanya terhadap kerugian yang bersifat fisik namun meliputi juga ganti kerugian terhadap pekerjaan yang bersifat nonfisik	Ganti kerugian tidak hanya terhadap kerugian yang bersifat fisik (kehilangan tempat tinggal, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang terkait dengan tanah) namun meliputi juga ganti kerugian terhadap pekerjaan yang bersifat nonfisik
3	42	Berdasarkan perpres no. 65 tahun 2006, pembangunan untuk kepentingan umum yg di laksanakan Pemerintah atau pemerintah daerah,	Berdasarkan Perpres No. 65 Tahun 2006, pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau pemerintah daerah,
4	44	Terlebih dengan berlakunya undang-undang cipta kerja, Wahana Lingkungan Hidup menilai ada ancaman terhadap lingkungan hidup dari uu ciptaker dan aturanannya yang berpotensi sangat nyata untuk menimbulkan kerusakan lingkungan hidup dan konflik agraria.	Terlebih dengan berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja, Wahana Lingkungan Hidup (WALHI) menilai ada ancaman terhadap lingkungan hidup dari Undang-Undang Cipta Kerja dan aturanannya yang berpotensi sangat nyata untuk menimbulkan kerusakan lingkungan hidup dan konflik agraria.

# ENVIRONMENTAL IMPACT MANAGEMENT PLAN

DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Tidak dapat dipungkiri, bahwa pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum menjadi bagian dari program pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dan pemerintah daerah. Massifnya pembangunan tersebut jelas memberikan dampak baik positif maupun negatif, salah satu dampak yang muncul adalah terhadap lingkungan hidup. Untuk mengatasi dampak tersebut, perlu didukung dengan peraturan perundang-undangan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang arah pengaturannya berorientasi pada perlindungan lingkungan hidup. Salah satunya dengan penerapan *Environmental Impact Management Plan* dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang coba disajikan dalam buku ini.

Editor:  
Ria Wierma Putri, S.H., M.Hum., Ph.D.



# ENVIRONMENTAL IMPACT MANAGEMENT PLAN

DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Prof. Dr. Muhammad Akib, S.H., M.Hum.  
Ade Arif Firmansyah, S.H., M.H.  
Dian Iswandar, S.Hut., M.Sc.  
Neny Desriani, S.E., M.Sc., Ak



PUSAKA MEDIA

f penerbit pusaka  
✉ pusakamedia@gmail.com  
@pusaka\_media



**ENVIRONMENTAL  
IMPACT  
MANAGEMENT PLAN**

---

**DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

## **Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2014 tentang Hak Cipta Lingkup Hak Cipta**

### **Pasal 1**

Hak Cipta adalah hak eksklusif pencipta yang timbul secara otomatis berdasarkan prinsip deklaratif setelah suatu ciptaan diwujudkan dalam bentuk nyata tanpa mengurangi pembatasan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Ketentuan Pidana Pasal 113**

- (1) Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah).
- (2) Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- (3) Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
- (4) Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

# **ENVIRONMENTAL IMPACT MANAGEMENT PLAN**

---

**DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**Editor:**

**Ria Wierma Putri, S.H., M.Hum., Ph.D.**

**Prof. Dr. Muhammad Akib, S.H., M.Hum.**

**Ade Arif Firmansyah, S.H., M.H.**

**Dian Iswandar, S.Hut., M.Sc.**

**Neny Desriani, S.E., M.Sc., Ak**



**PUSAKA MEDIA**

Perpustakaan Nasional RI:  
Katalog Dalam Terbitan (KDT)

**ENVIRONMENTAL IMPACT MANAGEMENT PLAN  
DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**Penulis:**

Prof. Dr. Muhammad Akib, S.H., M.Hum.  
Ade Arif Firmansyah, S.H., M.H.  
Dian Iswandaru, S.Hut., M.Sc.  
Neny Desriani, S.E., M.Sc., Ak

**Desain Cover & Layout**

Pusaka Media Design

x + 63 hal : 15.5 x 23 cm  
Cetakan, Oktober 2022

**ISBN: 978-623-418-120-3**

Penerbit

**PUSAKA MEDIA**

**Anggota IKAPI**

**No. 008/LPU/2020**

**Alamat**

Jl. Endro Suratmin, Pandawa Raya. No. 100  
Korpri Jaya Sukarame Bandarlampung  
082282148711  
email : cspusakamedia@yahoo.com  
Website : www.pusakamedia.com

Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian  
atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari penerbit

# KATA PENGANTAR

---

Syukur penulis haturkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat rahmat-Nya penyusunan buku yang berjudul “*Environmental Impact Management Plan* dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum” ini dapat diselesaikan. Substansi buku ini merupakan hasil penelitian Skim Multidisiplin, Hibah BLU Unila Tahun 2022 yang dilakukan tim penulis. Buku ini dapat digunakan sebagai rujukan dalam diskusi ataupun untuk menambah pengetahuan pembaca dalam hal Perlindungan Lingkungan Hidup pada Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.

Tidak dapat dipungkiri, bahwa pembangunan infrastruktur menjadi bagian dari program pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dan pemerintah daerah. Massifnya pembangunan tersebut jelas memberikan dampak baik positif maupun negatif, salah satu dampak yang muncul adalah terhadap lingkungan hidup. Untuk mengatasi dampak tersebut, perlu didukung dengan peraturan perundang-undangan yang arah pengaturannya berorientasi pada perlindungan lingkungan hidup. Salah satunya dengan penerapan *Environmental Impact Management Plan* sebagaimana disajikan dalam buku ini.

Akhirnya, buku yang disajikan pada para pembaca ini dapat terselesaikan dan masih jauh dari baik apalagi sempurna, sehingga kritik dan saran yang membangun dari para pembaca sekalian amat penulis nantikan demi perbaikan kualitas tulisan kedepannya.

Bandar Lampung

Penulis

# DAFTAR ISI

---

<b>Bab I. Pendahuluan</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	3
C. Tujuan .....	3
D. Metode Penulisan .....	3
<b>Bab II. Aspek Ekonomi dalam Pengadaan Tanah untuk     Kepentingan Umum</b> .....	<b>1</b>
A. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Perspektif Ekonomi Sebuah Pendahuluan .....	1
B. Aspek Ekonomi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan pada Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata .....	8
C. Aspek Ekonomi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan pada Pembangunan Jalan.....	11
D. Aspek Ekonomi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan pada Pembangunan Fasilitas Transportasi Umum.....	13
E. Aspek Ekonomi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan pada Bidang Agronomi .....	15
F. Aspek Ekonomi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan pada Pembangunan Pasar Umum .....	18
<b>Bab III. Aspek Kehutanan dalam Pengadaan Tanah Untuk     Kepentingan Umum</b> .....	<b>21</b>
A. Regulasi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Kawasan Hutan.....	21
B. Problematika Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Kawasan Hutan.....	28



<b>Bab IV. <i>Environmental Impact Management Plan</i> dalam</b>	
<b>Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum .....</b>	<b>34</b>
A. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Pembangunan dan Keberlanjutan Lingkungan Hidup .....	34
B. <i>Environmental Impact Management Plan</i> dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum .....	39
<b>GLOSARI .....</b>	<b>52</b>
<b>INDEKS.....</b>	<b>56</b>
<b>REFERENSI .....</b>	<b>57</b>

# DAFTAR TABEL

---

A. Perubahan Muatan/Substansi dari Dinamika Peraturan Pemerintah .....	24
B. Problematika Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah .....	29

# DAFTAR GAMBAR

---

A. Dinamika Perubahan Peraturan Pemerintah Tentang Tata Cara Perubahan Peruntukan dan Fungsi Kawasan Hutan .....	23
B. Skema Perubahan Peruntukan dan Fungsi Kawasan Hutan ....	26
C. Konstruksi Model EIMP .....	45



# BAB 1

## PENDAHULUAN

---

### **A. Latar Belakang**

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum tentu menjadikan tanah dan lingkungan hidup sebagai objek yang terikat di dalamnya. Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang baik akan menyeimbangkan berbagai kepentingan yang berkonfigurasi didalamnya. Salah satu kepentingan yang tidak boleh dilupakan adalah kepentingan lingkungan hidup yang harus diperhatikan dan dijamin keberlanjutan eksistensinya dalam pembangunan infrastruktur bagi kepentingan umum.

Kenyataan yang ada saat ini, dampak yang timbul dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu: 1). Keresahan masyarakat. 2). Persepsi negatif yang menimbulkan konflik horizontal antar warga dan konflik vertikal antar warga dengan aparat negara. 3). Dampak Ekonomi berupa penurunan pendapatan, pergeseran mata pencaharian, penurunan tingkat kekayaan, dan terjaminnya pendidikan anggota keluarga pemilik hak tanah. 4). Dampak Lingkungan berupa penurunan kualitas udara, kebisingan, kerusakan jalan, dan penurunan beberapa komponen hidrologi sungai (A. Swela, E. Santosa, and D. Manar, 2017).

Dampak negatif terhadap lingkungan hidup di atas diperkirakan akan lebih besar dikarenakan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang beberapa ketentuannya telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan kemudian dielaborasi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum memberikan banyak

kemudahan dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Wahana Lingkungan Hidup (WALHI) menilai ada ancaman terhadap lingkungan hidup dari Undang-Undang Cipta Kerja dan aturan turunannya yang berpotensi sangat nyata untuk menimbulkan kerusakan lingkungan hidup dan konflik agraria. Undang-Undang Cipta Kerja mengubah 11 Pasal dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, berkaitan dengan 1). Penambahan jenis pembangunan untuk Kepentingan Umum. 2). Upaya percepatan Pengadaan Tanah seperti penyelesaian status kawasan hutan. 3). Percepatan Pengadaan Tanah terkait dengan tanah kas desa, tanah wakaf, tanah asset. 4). Pelibatan lembaga pertanahan membantu dalam penyusunan dokumen perencanaan pengadaan Tanah. 5). Penambahan jangka waktu Penetapan Lokasi 6). Penitipan Ganti Kerugian (Cici Mindan Cahyani dan Arief Rahman, 2021). Terlebih lagi ketentuan Pasal 127 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 yang mengatur bahwa: dalam hal lokasi Pengadaan Tanah telah ditetapkan maka tidak diperlukan lagi persyaratan: a. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang; b. pertimbanganteknis pertanahan; c. di luar kawasan hutan dan di luar kawasan pertambangan; d. di luar kawasan gambut/sepadan pantai; dan e. analisis mengenai dampak lingkungan hidup. Tentu ketentuan tersebut akan mengakibatkan dampak negatif terhadap keberlanjutan lingkungan hidup.

Di samping isu keberlanjutan lingkungan hidup, hasil penelitian tim peneliti pada tahun 2019 juga menunjukkan bahwa regulasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang berlaku di Indonesia pada kurun waktu tersebut belum mampu menjamin keberlanjutan kehidupan pihak terdampak dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum (Muhammad Akib dkk, 2019). Hal ini menunjukkan bahwa pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilakukan dengan penuh pertimbangan dan kehati-hatian dikarenakan besarnya dampak yang dapat ditimbulkannya.

Kondisi yang telah diuraikan di atas, memerlukan keberpihakan hukum dan kebijakan dari pemerintah untuk

menjamin keberlanjutan lingkungan hidup dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Buku ini akan mendukung kebijakan tersebut dengan menguraikan model *Environmental Impact Management Plan* dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum agar mampu menjamin perlindungan lingkungan hidup dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

## **B. Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, permasalahan yang akan dipecahkan dalam buku ini adalah: Bagaimanakah model *Environmental Impact Management Plan* dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum pasca berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja?

## **C. Tujuan**

Adapun tujuan penulisan buku ini adalah untuk melakukan konstruksi model *Environmental Impact Management Plan* dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum pasca berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja.

## **D. Metode Penulisan**

Buku *Environmental Impact Management Plan* dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini merupakan hasil penelitian penulis. Oleh karena itu, metode penulisan buku ini juga *inline* dengan metode penelitian yang penulis gunakan pada penelitiannya, yaitu metode doktrinal dengan pendekatan *statute* dan *conceptual*.

## BAB 2

# ASPEK EKONOMI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

---

### **A. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Perspektif Ekonomi Sebuah Pendahuluan**

Menurut Herma Yulis dalam Achmad Rubaeie, tanah mempunyai arti penting karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset. Sebagai social asset, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai capital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi (Achmad Rubaeie, 2007:1). Di satu sisi tanah dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat secara lahir, batin, dan merata, di sisi lain perlu dijaga kelestariaannya.

Tanah merupakan modal dasar pembangunan, hampir tak ada kegiatan pembangunan (sektoral) yang tidak memerlukan tanah. Oleh karena itu tanah memegang peranan yang sangat penting, bahkan menentukan berhasil tidaknya suatu pembangunan. Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan di segala bidang kehidupan terutama untuk kepentingan umum selalu membutuhkan tanah sebagai wadah untuk diletakkannya pembangunan tersebut. Kini pembangunan terus meningkat dan tiada henti tetapi persediaan tanah semakin sulit dan terbatas. Keadaan seperti ini dapat menimbulkan konflik karena kepentingan umum dan kepentingan perorangan atau kelompok saling berbenturan. Kondisi seperti ini diperlukan upaya pengaturan yang bijaksana



dan adil guna menghindari konflik-konflik yang terjadi di masyarakat karena hal tersebut.

Aktor yang terlibat dalam pengadaan tanah adalah pemerintah, pemilik tanah dan pihak swasta (Ball dkk, 1998; Fischer, 2005). Keterlibatan pemerintah dengan memberlakukan aturan-aturan formal seperti property right. Pemilik aktif dicirikan dengan keinginan untuk membangun tanah, mau bekerjasama dengan swasta untuk membangun atau mentransfer tanah bila tidak mampu membangun. Sedangkan pemilik pasif dicirikan tidak adanya langkah diambil untuk membangun atau membawa ke pasar tanah. Ada banyak alasan yang menyebabkan kendala supply yaitu harapan pemilik tanah untuk memperoleh harga yang tinggi, tidak adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli atau memang tidak ada keinginan dari pemilik (Adams, 1994). Sedangkan pihak swasta adalah para pengembang adalah rekanan pemerintah yang mewujudkan pembangunan yang direncanakan.

Melihat materi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 maka tujuan negara di sini merupakan tujuan dari negara Republik Indonesia yang bersifat mendasar dan abadi, juga bersifat filosofi dan keadilan (Mohamad Hatta, 2005:1). Dengan demikian, antara dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat adalah dua hal yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Artinya, dikuasainya bumi (tanah), air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara, semata-mata dimaksudkan untuk dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat bukan untuk kepentingan kelompok atau golongan elit tertentu dari instansi pemerintah yang memerlukan tanah tersebut (Achmad Rubaei, 2007:2).

Hak-hak atas tanah yang individual dan bersifat pribadi dalam konsepsi hukum tanah nasional mengandung unsur kebersamaan (Boedi Harsono, 2005: 231). Unsur kebersamaan atau unsur kemasyarakatan tersebut ada pada tiap hak atas tanah, karena semua hak atas tanah secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa, yang merupakan hak bersama. Pasal 6 UUPA, menyatakan : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.” Dari ketentuan tersebut berarti penggunaan tanah tidak

hanya menyangkut kepentingan individu atau golongan pemegang hak atas tanah tersebut, melainkan juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat.

Pembangunan yang dilaksanakan pemerintah yang membutuhkan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam pelaksanaannya harus mempertimbangkan banyak hal. Argumentasinya, menurut Imam Koeswahyono yang mengutip pendapat Soemarjono dan Oloan Sitorus, bahwa pengadaan tanah harus berdasarkan atau mencangkup prinsip (Imam Koeswahyono, 5:2008) : Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya; Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa (ini kaitannya dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 Juncto Pasal 1 dan 2 UUPA);

Cara untuk memperoleh tanah yang sudah dimiliki haknya oleh seseorang atau badan hukum harus melalui kata sepakat antar pihak yang bersangkutan (kaitannya dengan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia ( selanjutnya ditulis UU HAM)); dan Dalam keadaan yang memaksa artinya jalan lain yang ditempuh gagal, maka presiden memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan hak tanpa persetujuan subyek hak menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya (selanjutnya ditulis UU No 20 Tahun 1961).

Kondisi di Era Globalisasi seperti sekarang ini, Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang diadakan oleh Pemerintah, apabila melalui pembebasan tanah tidak bisa tercapai maka melalui pencabutan hak milik. Terkait dengan pelaksanaan pencabutan hak atas tanah, terkadang organ Pemerintah melakukan perbuatan yang melanggar hukum (*onrechmatige overheidsdaad*) publik, seperti dalam hal pelaksanaan pencabutan Hak Milik.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di era globalisasi, khususnya pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia saat ini belum sepenuhnya dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Hal ini disebabkan masih adanya beberapa kelemahan yang timbul dari peraturan perundang-undangan tersebut yang masih mengabaikan beberapa asas yang dapat mewujudkan prinsip penghormatan hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Salah satu kelemahan tersebut adalah belum terwujudnya asas musyawarah dan mufakat yang optimal dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pelaksanaan dan penentuan ganti kerugian harus ditetapkan berdasarkan musyawarah untuk mencapai kesepakatan secara langsung antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah, yang setara atau seimbang posisinya. Pemberian ganti kerugian harus diberikan baik untuk kerugian fisik (materiil) maupun nonfisik (imateriil) yang mampu menjamin dan/atau meningkatkan kesejahteraan subyek hukum yang telah melepaskan hak atas tanahnya tersebut.

Mengingat selama ini pengadaan tanah untuk kepentingan umum di era globalisasi seperti sekarang ini merupakan sesuatu yang urgen yang menyinggung kepentingan umum dan kepentingan perseorangan, maka dari itu Pemerintah Indonesia perlu mencabut Perpres No 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Perpres No 65 Tahun 2006 dan segera menggantinya dengan mengeluarkan undang-undang yang mengatur tentang pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, serta yang mengatur mengenai ganti kerugian yang layak baik fisik maupun nonfisik yang mampu memberikan keadilan bagi pihak yang telah melepaskan hak atas tanahnya.

Ganjalan berupa pembebasan lahan yang kerap mengganggu dan menghambat pembangunan untuk kepentingan umum telah diminimalkan dengan pengesahan Undang-Undang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum oleh DPR pada 16 Desember 2011. Undang-undang itu jelas membuka banyak harapan. Sebagai contoh, UU itu akan memberikan kepastian hukum baik bagi masyarakat, pengusaha, maupun pemerintah (Seta, 2016). Warga pemilik tanah yang dibebaskan demi kepentingan publik akan memperoleh kompensasi wajar. Begitu juga bagi kalangan dunia usaha, mereka bisa melakukan perhitungan bisnis lebih feasible dan

reasonable. Tanah yang dibebaskan akan ditangani tim penilai independen melalui sejumlah kriteria yang transparan, kredibel, dan akuntabel. Perhatian perlu difokuskan dalam upaya mencari terobosan baru guna meminimalkan dampak negatif bagi rakyat yang diambil tanahnya, serta memaksimalkan dampak positif bagi masyarakat secara luas. Disinilah peran peraturan yang komprehensif dan aplikatif, prosedur yang sederhana, transparan dan pasti, serta aparat yang berintegritas dan tidak pilih kasih memegang peran sangat penting.

### **B. Aspek Ekonomi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan pada Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata**

Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) pariwisata dibentuk sebagai upaya untuk lebih meningkatkan investasi baik berasal domestik maupun asing serta mendorong pemerataan pertumbuhan ekonomi. KEK pariwisata merupakan salah satu kebijakan peningkatan investasi yang dapat menggenjot devisa negara dari sektor pariwisata sekaligus pemerataan pendapatan daerah dijadikan primadona baru bagi pembangunan nasional. KEK dapat menjadi sebuah peluang dan ancaman dimana di satu sisi ada alternatif pengentasan perekonomian Indonesia yang masih melambat sejak dilanda krisis moneter tahun 1997, di sisi lain ancaman konflik akibat masyarakat kehilangan hak atas tanahnya dengan adanya pembangunan KEK (Sibuea, 2019). Hal senada dengan pendapat Agus Suntoro yang menyatakan bahwa pembangunan infrastruktur selain memberikan manfaat bagi kemajuan ekonomi dan memudahkan aktifitas masyarakat, dalam praktiknya menimbulkan implikasi dan eksekusi di lapangan, terutama mengenai konflik yang ditimbulkan akibat pengambilan tanah masyarakat untuk pembangunan demi kepentingan umum.

Pembangunan KEK pariwisata memang sangat menjanjikan untuk meningkatkan investasi Indonesia di sektor pariwisata, namun untuk bisa dinyatakan siap beroperasi, setiap KEK harus memenuhi 3 kriteria kesiapan paling lambat 3 tahun setelah ditetapkan yaitu (1) lahan dan infrastruktur kawasan; (2) kelembagaan dan sumber daya manusia; serta (3) perangkat pengendalian administrasi. Kriteria

yang pertama yakni kesiapan lahan dan infrastruktur lahan menjadi kendala terbesar dalam pembangunan KEK pariwisata. Beberapa kasus atau sengketa yang terjadi seperti proses pembebasan lahan KEK Mandalika antara Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan masyarakat pemilik lahan di kawasan masih mengalami kebuntuan dan belum menemui kesepakatan. Hal ini dikarenakan rendahnya harga penawaran yang ditawarkan pemerintah provinsi untuk ganti rugi pengadaan tanah. Sementara KEK Tanjung Kelayang masih bermasalah terkait pembebasan lahan seluas kurang lebih 324,4 hektar dan sudah sampai kepada ranah hukum.

Pengaturan pengadaan tanah pada KEK Pariwisata baik pada KEK Mandalika dan KEK Tanjung Kelayang yang didasarkan pada UU No. 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus menemukan kendala dalam hal penyediaan tanah bagi pembangunannya karena KEK Pariwisata bukan termasuk objek kepentingan umum. Namun sejak adanya Peraturan Presiden No. 3 Tahun 2016 jo. Peraturan Presiden No. 58 Tahun 2017 jo. Peraturan Presiden No. 56 Tahun 2018 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, maka KEK Pariwisata Mandalika dan Tanjung Kelayang disesuaikan secara legislasi sebagai objek proyek strategis nasional yang otomatis sebagai objek kepentingan umum dalam hal penyediaan tanahnya. Proses dan mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah pada KEK pariwisata diatur berdasarkan UU No. 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus qq. PP No. 96 Tahun 2015 tentang Fasilitas Dan Kemudahan Di Kawasan Ekonomi Khusus.

Mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah pada KEK Pariwisata dibagi menjadi 2 cara berdasarkan subjek yang melaksanakan yakni (1) berdasarkan usulan kementerian/lembaga, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah diselenggarakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan (2) diusulkan oleh Badan Usaha Swasta pelaksanaannya mengacu pada izin lokasi dan dilakukan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh para pihak dan sesuai dengan izin lokasi. Namun objek kedua proses pengadaan

tanah tersebut mempunyai perbedaan, pengadaan tanah pada KEK Pariwisata untuk meningkatkan investasi serta secara tidak langsung meningkatkan ekonomi masyarakat sekitar, sementara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

Upaya perlindungan dan penerapan hukum yang tepat untuk menjamin kepastian hukum yang berkeadilan terhadap pemegang hak atas tanah atas pelaksanaan pengadaan tanah pada KEK pariwisata, dilakukan dengan memaksimalkan prinsip *due process of law* dalam proses pengadaan tanah. Hal ini dilakukan dengan pertama, adanya pemberitahuan dan konsultasi publik, artinya perlu adanya kesempatan bagi mereka yang terkena pengadaan tanah untuk mengemukakan pendapat dan pendiriannya atas kebijakan pemerintah, kedua adanya perlindungan yang sama, artinya tidak terdapat diskriminasi baik berdasarkan suku bangsa, warna kulit, sosial dan ekonomi dan aspek lainnya. Selain itu diperlukan penguatan peran lembaga peradilan sebagai instrumen hukum terakhir yang memutuskan gugatan sengketa pengadaan tanah.

Permasalahan lainnya yaitu pembangunan megaprojek waduk Kedungombo yang bertujuan untuk membendung Sungai Serang di Desa Rambat dan Kalibancar Kabupaten Grobogan. Pembangunan megaprojek waduk ini berfungsi untuk mencegah bencana banjir, menjaga ketersediaan air, sebagai sumber irigasi lahan pertanian, kawasan perikanan dan pariwisata bagi masyarakat. Pembangunan yang berlangsung dari tahun 1985 hingga 1989 mencakup cekungan waduk seluas 6.576 hektar yang terdiri dari perairan 2.830 ha dan lahan daratan seluas 3.746 ha). Suatu permasalahan pada negara dalam melaksanakan pembangunan adalah pelaksanaan proses pembebasan lahan dan belum ada solusi untuk meredam konflik. Dari sekian banyak konflik agraria yang terjadi sampai sekarang, salah satu konflik terbanyak yang terjadi diakibatkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum (berkaitan dengan pembangunan infrastruktur). Jumlah konflik agraria yang terus bertambah

menunjukkan kapasitas penyelesaian konflik tidak sebanding dengan kecepatan meletusnya konflik artinya konflik agraria tidak diselesaikan dengan serius.

Perlu adanya kepastian hukum atas ganti rugi kepada pemilik tanah yang rela memberikan tanahnya untuk pengadaan tanah untuk pembangunan KEK pariwisata, seperti jaminan jumlah ganti rugi yang layak, jaminan diikutkan sebagai investor, jaminan lapangan pekerjaan, jaminan tempat tinggal baru yang layak. Diperlukan pengawasan terhadap spekulasi tanah yang sering ada pada saat proses pengadaan tanah. Juga diperlukan pengawasan terhadap pelaksanaan pengadaan tanah pada KEK pariwisata khususnya pengawasan atas ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat yang kehilangan hak atas tanahnya akibat pengadaan tanah.

### **C. Aspek Ekonomi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan pada Pembangunan Jalan**

Keberadaan jalan, listrik, pelabuhan, bandara, dan infrastruktur lainnya akan sangat mempengaruhi kehidupan ekonomi suatu negara (Muliawan, 2018). Senthot Sudirman dalam BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan dengan artikel berjudul “Pembangunan Jalan Tol Di Indonesia: Kendala Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Dan Gagasan Upaya Penyelesaiannya” pada tahun 2014. Tulisan tersebut mengkaji mengenai kendala yuridis dan empiris yang menghambat proses pembebasan tanah sebagai salah satu tahapan sangat penting dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dan usulan gagasan upaya untuk menyelesaikan kendala tersebut, khususnya pembangunan jalan tol Trans Jawa.

Ada banyak kendala yang ditemukan dalam proses pembebasan tanah dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum jalan tol yaitu: (a) rendahnya pengetahuan dan kesadaran masyarakat tentang fungsi sosial hak atas tanah, (b) rendahnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya jalan tol, (c) terlalu rendahnya besaran ganti rugi yang ditawarkan, (d) keterbatasan dana pengadaan tanah, (e) sengketa

kepemilikan tanah, (f) obyek pengadaan tanah dari tanah milik Pemerintah, BUMN, BUMD, dan tanah wakaf, (g) kurang tertib dan lengkapnya pengelolaan arsip pengadaan tanah, ketidaksesuaian alat bukti kepemilikan tanah, spekulasi tanah, (j) provokator, (k) lemahnya skema Kerjasama Pemerintah Swasta (KPS), (l) sengketa harga ganti rugi, (m) Tidak adanya Key Performance Indicator bagi pelaksana pengadaan tanah, dan (n) perbedaan yang signifikan antara data luas tanah dalam sertifikat dengan data luas tanah hasil pengukuran Tim.

Untuk mengatasi kendala yuridis dan empiris tersebut yakni (a) pendekatan persuasif kepada masyarakat; (b) pemberian pemahaman sistem penilaian yang memperhitungkan prinsip “the highest and the best use” serta dasar penilaian kepada pemilik tanah untuk mengatasi kesulitan mencapai kesepakatan besaran ganti kerugian, (c) pengambilalihan proses dan pendanaan pengadaan tanah oleh pemerintah melalui instansi yang memerlukan tanah untuk mengatasi keterbatasan pendanaan, (d) konsinyasi untuk mengatasi adanya sengketa kepemilikan tanah, pemanfaatan aturan yang telah ada dan berinovasi dengan membuat prosedur pembebasan tanah yang lebih sederhana dari ketiga jenis status tanah tersebut untuk mengatasi adanya obyek pengadaan tanah yang berupa tanah milik Pemerintah, BUMN, BUMD, dan tanah wakaf diatasi, (g) perbaikan pengadministrasian dokumen-dokumen pengadaan tanah untuk mengatasi kurang tertib dan lengkapnya pengelolaan arsip pengadaan tanah, (h) membuat Surat Keterangan Tanah yang dapat dipertanggungjawabkan, (i) mempersempit jeda waktu antara sosialisasi rencana pembangunan dengan penetapan lokasi untuk mengatasi adanya spekulasi tanah, (j) menyelesaikan melalui jalur hukum untuk mengatasi adanya provokator, (k) memperkuat skema KPS tersebut melalui peningkatan kualitas Pemerintah untuk meningkatkan kepercayaan Swasta untuk mengatasi lemahnya skema KPS, (l) konsinyasi untuk mengatasi adanya sengketa harga ganti rugi, (m) menentukan batas waktu maksimum penyelesaian setiap tahapan proses pengadaan tanah dan dituangkan dalam peraturan pengadaan tanah untuk mengatasi tidak adanya Key Performance Indicator bagi pelaksana pengadaan



tanah, dan (n) mendasarkan pembayaran ganti kerugian berdasarkan ukuran luas yang dihasilkan oleh pengukuran petugas pengadaan tanah.

Ketersediaan tanah untuk pembangunan sangatlah penting, karena dari hasil pembangunan itu ditujukan untuk memenuhi dan meningkatkan kesejahteraan rakyat. Oleh karenanya pembangunan akan selalu mengubah lingkungan dan sosial ekonomi sekitar proyek. Di satu sisi negara menjamin kepemilikan sah individu atas tanah, sementara itu di sisi lain pelaksana kekuasaan negara yakni pemerintah berkewajiban menjalankan agenda pembangunan infrastruktur fisik yang seringkali harus mengorbankan nilai kepentingan individu. Kenyataan yang terjadi sampai saat ini kegiatan pengadaan tanah seringkali menimbulkan permasalahan yang dikarenakan sulitnya mencapai kesepakatan dalam penyelesaian masalah.

Ganti kerugian tidak hanya terhadap kerugian yang bersifat fisik (kehilangan tempat tinggal, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang terkait dengan tanah) namun meliputi juga ganti kerugian terhadap kerugian yang bersifat nonfisik (hilangnya bidang usaha, pekerjaan, sumber penghasilan dan sumber pendapatan yang lain); didasarkan pada nilai pengganti, yang ditetapkan melalui berbagai cara penilaian. Dengan demikian, taraf hidup masyarakat sesudah pengadaan tanah setidaknya setara dengan keadaan sebelum terkena dampak pengadaan tanah; Perlunya merinci tentang bentuk ganti kerugian terhadap kerugian yang bersifat nonfisik, berupa misalnya: penyediaan lahan usaha pengganti, persiapan alih kerja dan penyediaan lapangan kerja. Dapat juga berupa bantuan pelatihan, fasilitas modal usaha, dan lain-lain.

#### **D. Aspek Ekonomi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan pada Pembangunan Fasilitas Transportasi Umum**

Pada kepemimpinan Presiden Joko Widodo (Jokowi) di era pemerintahannya periode tahun 2015- 2019 telah menetapkan kerangka berfikir pembangunan infrastruktur dengan mengedepankan isu strategis berupa peningkatan ketersediaan

infrastruktur dasar, peningkatan ketahanan air, pangan dan energi, penguatan konektivitas nasional, pengembangan transportasi massal perkotaan dan peningkatan efektivitas dan efisiensi pembiayaan penyediaan infrastruktur (Kementerian PPN/Bappenas, 2014). Sebagai upaya pengejawantahan isu strategis tersebut maka pemerintah menekankan pembangunan infrastruktur secara besar-besaran dengan membangun sarana prasarana transportasi seperti pembangunan Jalan sepanjang 2.650 Km., pembangunan Jalan tol sepanjang 1.000 Km., pembangunan bandara di sejumlah 15 lokasi, pembangunan pelabuhan baru sejumlah 24 lokasi, pembangunan pelabuhan penyeberangan di 60 lokasi, pembangunan jalur kereta api sepanjang 3.258 Km., dan juga pembangunan fasilitas dasar yakni listrik sebanyak 35.000 megawatt, dsb. (Kementerian PPN Bappenas, 2014).

Upaya relokasi masyarakat terdampak pengadaan tanah yang dilakukan pada masa orde baru melalui skema bedol desa atau program transmigrasi terhadap masyarakat terdampak pengadaan tanah tidak sepenuhnya berhasil. Dalam praktiknya masyarakat yang dipindahkan melalui transmigrasi tersebut banyak pula yang harus kembali ke Jawa/lokasi awal dikarenakan lokasi transmigrasi yang dijanjikan belum layak untuk pemukiman yakni tidak tersedianya akses jaringan transportasi, keterbatasan fasilitas dasar seperti air bersih maupun jaringan listrik, serta keterbatasan fasilitas sosial/fasilitas umum menjadikan masyarakat menderita dan mendapat kehidupan baru yang kurang layak (Rachmawan, 2016). Selain itu lahan yang tersedia untuk lokasi transmigrasi yang dijanjikan oleh pemerintah masih berupa hutan belantara yang cukup menyulitkan masyarakat dalam hal mengolah lahan menjadi sumber bahan pangan maupun sebagai sumber penghidupan.

Di negara lain seperti India, terbatasnya peralatan dan tiadanya teknologi tepat guna yang disertakan dalam transmigrasi justru menyebabkan kesengsaraan baru bagi masyarakat yang dipindahkan karena pengadaan tanah. Konsep R & R (Rehabilitation and Resettlement) yang diusung dalam regulasi baru di India ini harapannya mampu menyentuh kebutuhan mendasar bagi masyarakat yang terkena proyek pengadaan tanah. Patil dan Gosh

(2017) menyebutkan setidaknya di dalam konsep Rehabilitation and Resettlement ini hendaknya mencakup beberapa kebutuhan mendasar masyarakat diantaranya aspek fisik; aspek sosial budaya; dan aspek ekonomi. Beberapa hal yang menyangkut aspek fisik meliputi pemulihan pemukiman/sektor perumahan, penyediaan kebutuhan air, penyediaan kebutuhan listrik, jaringan jalan dan transportasi umum.

Pasca liberalisasi pada tahun 1990-an peningkatan jumlah tanah untuk pembangunan industrialisasi banyak menekan lahan pertanian masyarakat (Searle 2010). Salah satu pengembangan pusat perindustrian di Tata at Singur di Benggala Barat dan di Uttar Pradesh telah merubah fungsi lahan subur para petani menjadi bangunan industri/pabrik maupun fasilitas pendukung lainnya seperti hotel, sarana prasarana transportasi maupun bangunan pendukung lainnya yang semakin menekan lahan subur masyarakat (Bose 2007). Bagi sebagian besar masyarakat yang menerima ganti kerugian cukup tinggi dan mampu mengelola keuangan dengan baik, masyarakat dapat membeli tanah, membangun kos-kosan, membeli moda transportasi ataupun usaha produktif lainnya untuk keberlanjutan hidupnya.

#### **E. Aspek Ekonomi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan pada Bidang Agronomi**

Presiden Republik Indonesia menggunakan strategi pembangunan yang disebut Triple Track Strategy. Strategi tersebut adalah sebagai berikut: Meningkatkan pertumbuhan ekonomi melalui investasi dan ekspor; Menggerakkan sektor riil agar semakin tumbuh dan berkembang; Melaksanakan revitalisasi pertanian dan pembangunan pedesaan..

Mukerji (2021) dalam kajiannya menyatakan bahwa kebutuhan/prinsip pasar, kebijakan KEK serta booming pengembangan sektor real estate sebagai bagian dari proses ekspansi kapitalis terhadap kebutuhan lahan menyebabkan problem serius bagi ketidakamanan mata pencaharian jutaan orang. Pengambilalihan lahan produktif masyarakat petani di India guna pembangunan kepentingan umum namun berakhir tanahnya ke

tangan pengusaha Real Estate semakin memperburuk keadaan masyarakat (Parwez & Sen 2016).

Menurut masyarakat yang terkena pengadaan tanah Bandara Komodo, pengadaan tanah yang dilakukan oleh negara untuk kepentingan umum tersebut sebaiknya untuk pertanian, perkebunan, pengairan, lahan tinggal, bukan untuk pariwisata, sehingga manfaatnya langsung akan terasa kepada masyarakat kecil. Pengadaan tanah yang dilakukan selama ini semata-mata hanya untuk pembangunan yang sudah mengorbankan kepemilikan lahan masyarakat yang diambil untuk pembangunan tersebut (Maros & Juniar, 2016). Menurut Friedman, substansi hukum merupakan aturan yang menunjang, meningkatkan, mengatur dan menyuguhkan cara mencapai tujuan. Tujuan yang dicapai tersebut hendaknya mempunyai harmonisasi antara aturan yang satu dengan aturan yang lain. Menurut Philippe Nonet dan Philip Selznick, substansi hukum juga harus responsif atas permasalahan yang ada di dalam kehidupan bermasyarakat. Dari semua sektor, perkebunan menempati posisi pertama. Sebanyak 208 konflik agraria sektor ini sepanjang 2017.

Beberapa praktik pengadaan tanah yang telah dilaksanakan khususnya di daerah pedesaan seringkali mengakibatkan termarginalkannya masyarakat petani, buruh, peternak, petambak, nelayan di pedesaan. Hal ini dikarenakan sebagian besar masyarakat Indonesia merupakan rakyat agraris yang notabene menggantungkan hidupnya pada tanah. Selain itu, secara umum dapat dikatakan sebagian besar masyarakat Indonesia memiliki hubungan dengan tanah yang bersifat religiomagis-kosmis yakni hubungan yang menonjolkan penguasaan kolektif serta masih terdapatnya corak keagamaan yang berkaitan dengan kepercayaan terhadap hal-hal magis. Dampak pengadaan tanah terhadap kondisi masyarakat agraris yang hanya bergantung pada sumber utama berupa tanah ini seringkali mengakibatkan menurunnya pendapatan, hilangnya pekerjaan masyarakat, menurunnya standar hidup masyarakat petani di pedesaan, bahkan dampak terburuk yang terjadi adalah meningkatnya angka kemiskinan di pedesaan (Gonsalves, 2010). Ketidakberdayaan masyarakat petani yang

terkena dampak pengadaan tanah ini tentunya memerlukan kebijakan khusus, agar pasca pengadaan tanah masyarakat mampu memperoleh kehidupan yang minimal sama dengan kondisi sebelumnya atau diharapkan memiliki harapan hidup lebih baik (Ghatak, 2013: 33 -44).

Sistem pengaturan pengadaan tanah pada masa /era Kolonial sangat merugikan pihak yang menguasai tanah ataupun pihak yang sebelumnya telah memiliki ataupun yang telah mengusahakan tanah. Masyarakat pribumi dan masyarakat petani kecil tentunya menjadi pihak yang sangat dirugikan dengan adanya pembebasan lahan di masa ini. Sistem pengambilan tanah secara paksa dan perampasan tanah melalui kekerasan, ancaman dan intimidasi sangat kental sehingga masyarakat tidak memiliki perlindungan dalam hal keadilan terhadap akses tanah. Pencabutan hak atas tanah-tanah masyarakat yang dilakukan pada masa penjajahan Jepang dilakukan secara paksa, rumah-rumah dirobohkan dan rakyat harus segera meninggalkan tempat bermukim maupun lahan garapannya, jikalau ada ganti rugi nilainya sangat kecil dimana nilai tersebut tidak cukup untuk membangun pemukiman baru ataupun jika ada tanah pengganti maka tanah tersebut dalam kondisi kritis/ tandus yang tidak dapat digunakan untuk lahan pertanian. Selain pencabutan hak atas tanah secara paksa, pada masa ini beberapa lahan masyarakat yang diusahakan tidak serta merta dipetik hasilnya oleh petani pribumi untuk mencukupi kebutuhan hidupnya, akan tetapi masyarakat hanya memperoleh hak sejumlah 40 % saja, sementara 30 % dialokasikan untuk bibit dan 30 % nya lagi untuk disetor ke pemerintah Jepang sebagai modal dan kekuatan untuk berperang.

Pada masa penjajahan Jepang pembongkaran hutan-hutan dan onderneming (perkebunan) puluhan ribu hektar dengan mengerahkan tenaga rakyat dirubah menjadi lahan pertanian dengan penanaman tanaman padi, singkong, tanaman jarak, kapas yang semata-mata untuk memenuhi kebutuhan perang. Sistem pemerasan dan kerja paksa yang diterapkan pemerintah Jepang secara kejam tentu meninggalkan bekas kehancuran, kemiskinan dan kelaparan bagi masyarakat Indonesia. Hukum Tanah Pada Masa Pemerintah Balatentara Jepang, Politik penjajahan Jepang

menjadikan Indonesia sebagai garis pertahanan pangan dan logistik dalam Perang Dunia (PD) II melawan Sekutu. Pembongkaran tanah-tanah onderneming untuk ditanami petani dengan tanaman pangan, penipuan distribusi tanah untuk rakyat, pembebasan paksa ribuan hektar tanah rakyat untuk pembangunan lapangan terbang dan bangunan-bangunan militer merupakan bentuk-bentuk praktek kekejaman dari Jepang. Penghapusan Hak Konversi dengan UU Nomor 13 Tahun 1948 yang kemudian dilengkapi dengan UU No. 5 Tahun 1950, yang selanjutnya disusul dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) Nomor SK,2/Ka/1963 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah-Tanah Bekas Konversi di Keresidenan Surakarta. Memperbaharui hukum agraria dengan kepentingan petani.

Bangsa Indonesia telah mempunyai hukum agraria yang sifatnya nasional, baik ditinjau dari segi formal maupun dari segi materilnya yaitu diundangkannya UUPA. Tujuan pokok Undang-undang Pokok Agraria dalam hubungannya dengan Pancasila dan konsepsi Hukum Tanah Nasional, dinyatakan sebagai berikut, dapat meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur serta adanya kepastian hukum dan kesederhanaan dalam hukum tanah.

#### **F. Aspek Ekonomi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan pada Pembangunan Pasar Umum**

Seringkali timbul perdebatan mengenai pemaknaan kepentingan umum, misalnya pembangunan pasar yang dibiayai oleh swasta, pembangunan kereta api komoditi yang dipergunakan oleh industri untuk mengangkut komoditinya ke pelabuhan, ataupun fasilitas umum/sosial lainnya yang pembangunannya dilakukan dan atau dibiayai oleh pihak swasta/tidak murni pemerintah. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum, apakah dapat memberikan jawaban permasalahan atas konsep kepentingan umum di dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum sehingga

membantu negara sebagai pihak pembangun dengan rakyat sebagai pemilik tanah dalam mencapai kesepakatan.

Sejak berlakunya UU Nomor 1 Tahun 1958 (13 Januari 1958) demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanan atau semua tanah partikelir dan tanah-tanah bekas partikelir (swasta) itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi Tanah Negara, dengan pemberian ganti kerugian, dengan syarat tanah-tanah tersebut digunakan atau diusahakan oleh pemiliknya.

Pemberian hak atas tanah bekas tanah Partikelir oleh Menteri Agraria terhadap tanah-tanah “usaha”: a) Bagian tanah-tanah partikelir sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dari Peraturan Tanah-tanah Partikelir Stb. 1912 Nomor 422; b). Bagian dari tanah-tanah partikelir menurut adat setempat, termasuk tanah desa atau di atas mana penduduk mempunyai hak yang sifatnya turun temurun, diberikan Hak Milik secara Cuma-Cuma kepada penduduk yang mempunyai hak usaha atas itu, kecuali peraturan sekarang tidak memungkinkan. Tanah Usaha yang dikuasai dan dipunyai Asing Warga Asing diwajibkan melepaskan tanah tersebut kepada WNI atau kepada negara dalam satu tahun terhitung sejak berlakunya UU Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir (13 Januari 1959). Jika tidak dilepaskan, maka haknya atas tanah usaha batal dan menjadi tanah Negara Bebas. Dengan pernyataan pembatalan oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk. Tanah Partikelir pada jaman Jepang: Tanah-tanah Partikelir diurus oleh suatu Kantor yang dinamakan Siroyoeti kanrikoosya (UU Balatentara Dai Nippon tanggal 1 bulan 6 tahun Syoowa 17 (2062) Jo. Osamu Serei No. 2 tanggal 30 bulan 1 Syoowa 18 (2063). Reformasi pengelolaan tanah ke II pada tahun 2008 ini menetapkan beberapa kebijakan salah satunya membangun dan meningkatkan pasar untuk hak penggunaan kontrak tanah.

Pasar, klinik/pelayanan Kesehatan, taman sebagai ruang terbuka dan juga pembangunan sekolah dibangun oleh pemerintah di sekitar pemukiman baru. Berbagai peralatan dan fasilitas untuk menunjang pendidikan juga dilengkapi dan disediakan oleh pemerintah sehingga masyarakat memiliki standar hidup lebih baik. Cina menerapkan metode atau pendekatan yang digunakan

dalam melakukan relokasi maupun pemulihan kehidupan masyarakat dengan mengacu pada lima kategori yakni aspek fisik, manusia, keuangan, sosial serta alam (PHFSN) juga diimplementasikan dalam memukimkan kembali masyarakat di Shaanxi Selatan. Melalui kerangka ini pemetaan sejak awal ketika masyarakat direlokasi maka berbagai ancaman seperti munculnya kemiskinan, dampak psikologi, hilangnya pekerjaan, hilangnya sistem pasar yang sebelumnya telah terbangun maupun risiko-risiko lain sudah terpetakan secara jelas.

Untuk selanjutnya pemerintah serta stakeholder terkait memiliki kewajiban untuk mendorong resiliensi masyarakat agar mereka memiliki kemampuan untuk cepat pulih kembali dari dari dampak pemindahan yang telah dilakukan. Upaya membangun resiliensi ini sangatlah penting karena di masa ini hanya ada dua pilihan ketika masyarakat memiliki resiliensi yang baik maka mereka dapat cepat pulih, namun apabila resiliensinya rendah maka keterpurukan terhadap nasib mereka yang semakin buruk ataupun berbagai ancaman kemiskinan/pengangguran tentu akan terjadi.



## BAB 3

# ASPEK KEHUTANAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

---

### A. Regulasi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Kawasan Hutan

Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh Negara dalam hal ini yaitu Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Pemerintah Daerah, Badan Otoritas, dan Perseroan Terbatas memerlukan tanah (Santoso 2016). Berdasarkan **PP No. 19 tahun 2021** tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum Bab II, Pasal 2 yang termasuk pembangunan untuk kepentingan umum diantaranya jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api, waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya, pelabuhan, bandar udara, terminal, bangunan rumah sakit, prasarana pendidikan atau sekolah, infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi. Praktiknya, pihak-pihak yang memerlukan tanah dapat mempergunakan tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara, salah satunya kawasan hutan.

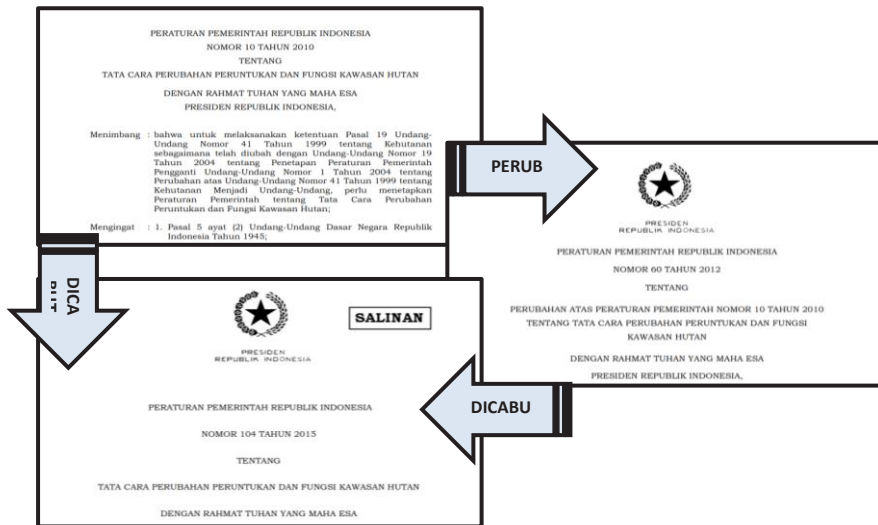
Kawasan hutan adalah wilayah tertentu yang ditunjuk dan atau ditetapkan oleh pemerintah untuk dipertahankan keberadaannya sebagai hutan tetap (UU No. 41 tahun 1999). Dalam pengadaan tanah di kawasan hutan, berbagai problematika dihadapi pihak terkait sebagai akibat tumpang tindihnya penguasaan atau pemilikan tanah, ketidak jelasan pengaturan, tumpang tindih pengaturan, dan ego sektoral mengakibatkan biaya tinggi, waktu yang lama, dan ketidakpastian hukum yang pada akhirnya menyebabkan

keterlambatan, bahkan kegagalan proyek yang merugikan semua pihak (Muntaqo et al., 2020).

Pembangunan untuk kepentingan umum harus didukung dan dikuatkan melalui kepastian hukum dengan kejelasan regulasi yang mampu mengakomodir kepentingan ekonomi dan lingkungan, terutama jika pengadaan tanah akan dilakukan di kawasan hutan. Dalam hal ini, harus seijin (persetujuan) pihak yang berhak yaitu Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan (KLHK) melalui mekanisme pelepasan kawasan hutan menjadi area penggunaan lain (APL) atau tukar menukar kawasan hutan (TMKH). Perubahan peruntukan kawasan hutan dan perubahan fungsi kawasan hutan dilakukan untuk memenuhi tuntutan dinamika pembangunan nasional serta aspirasi masyarakat dengan tetap berlandaskan pada optimalisasi distribusi fungsi dan manfaat kawasan hutan secara lestari dan berkelanjutan, serta keberadaan kawasan hutan dengan luasan yang cukup dan sebaran yang proporsional.

Menurut Galle et al. (2016) naskah kebijakan perubahan fungsi hutan secara parsial dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999, Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 2010 yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 104 Tahun 2015, Permenhut P.34/Menhut-II/2010 mengalami perubahan dengan Permenhut P.29/MenhutII/2014 dan P.16/MenLHK-II/2015. Analisis teks terhadap dokumen terkait perubahan fungsi hutan lindung yang terdiri dari 13 peraturan terkait perubahan fungsi hutan, 2 dokumen rencana strategis. Dokumen tersebut dibuat kata kunci dan kodifikasi kemudian dikategorikan berdasarkan pernyataan dalam teks tersebut.

Adapun tata cara pelepasan kawasan telah diatur dalam Peraturan Pemerintah yang sangat dinamis. Dinamika itu ditunjukkan dengan perubahan pada PP No.10 tahun 2010 jo PP No. 60 tahun 2012, kemudian disempurnakan dalam PP No. 104 tahun 2015 tentang Tata Cara Perubahan Peruntukan dan Fungsi Kawasan Hutan.



**Gambar 1.** Dinamika Perubahan Peraturan Pemerintah Tentang Tata Cara Perubahan Peruntukan dan Fungsi Kawasan Hutan.

Sumber: <https://peraturan.bpk.go.id/>

Penyempurnaan dilakukan bukan tanpa alasan, tetapi bertujuan untuk menjamin efektifitas dan efisiensi penerapannya dalam beberapa perubahan substansial demi mendukung pembangunan berkelanjutan. Ada 13 perubahan substansial pada kedua kebijakan publik tersebut antara lain persetujuan prinsip pelepasan kawasan hutan, jangka waktu tata batas, penetapan area, pembangunan waduk dan bendungan, prosedur pelepasan, hasil tim terpadu, perubahan fungsi kawasan, istilah persyaratan perubahan dan peruntukan, jangka waktu pertimbangan gubernur, penyederhanaan prosedur TMKH, penyederhanaan prosedur pelepasan, kriteria pelepasan hutan produksi yang dapat dikonversi, dan HPK sebagai lahan pengganti. Secara ringkas disajikan pada Tabel 1.

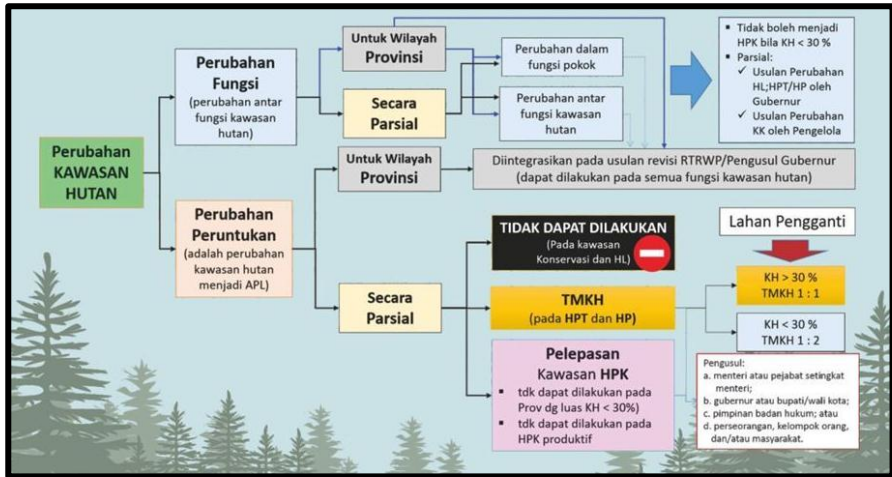
**Tabel 1.** Perubahan Muatan/Substansi dari Dinamika Peraturan Pemerintah

No.	Muatan/Substansi	PP No.10 tahun 2010 jo PP No.60 tahun 2012	PP No.104 tahun 2015
1	Persetujuan prinsip pelepasan kawasan hutan	Sebagai dasar pelaksanaan tata letak batas	Tidak terdapat lagi persetujuan prinsip, langsung SK pelepasan
2	Jangka waktu tata batas	Tidak diatur	Maksimal selesai satu tahun. Bila lewat dianggap tidak berlaku (untuk instansi pemerintah dapat diperpanjang satu tahun lagi)
3	Penetapan area	Tidak ada	Ditetapkan setelah selesai tata batas
4	Pembangunan waduk dan bendungan	Dengan IPPKH dan TMKH	Dengan IPPKH
5	Prosedur pelepasan	Tanpa kajian dari tim terpadu	Dengan kajian dari tim terpadu
6	Hasil tim terpadu	Tidak diatur	Merekomendasikan: 1. Pelepasan sebagian atau seluruhnya 2. Bila masih produktif, direkomendasikan menjadi hutan tetap
7	Perubahan fungsi kawasan	Diusulkan oleh Gubernur atau Bupati/Walikota	Diusulkan oleh pengelola kawasan
8	Istilah persyaratan perubahan dan peruntukan	Rekomendasi	Pertimbangan
9	Jangka waktu pertimbangan gubernur	Tidak diatur	Dibatasi 30 hari (jika lewat dianggap setuju)
10	Penyederhanaan prosedur TMKH	TMKH terjadi setelah lahan pengganti selesai ditata batas	TMKH terjadi sebelum lahan pengganti selesai ditata batas
11	Penyederhanaan prosedur pelepasan	Dua tahap: 1. Persetujuan prinsip 2. SK pelepasan	Satu tahap: 1.SK pelepasan
12	Kriteria pelepasan hutan produksi yang dapat dikonversi	Dapat dilakukan pada HPK yang produktif dan tidak produktif	Hanya pada real yang tidak produktif, kecuali provinsi yang tidak memiliki HPK yang tidak produktif
13	HPK sebagai lahan pengganti	Tidak diatur dalam PP	Diatur dalam PP ini

**Sumber:** Ringkasan Materi Sosialisasi PP Nomor 104 Tahun 2015 tentang Tata Cara Perubahan Peruntukan dan Fungsi Kawasan Hutan (<https://slideplayer.info/slide/16112210>)

Dalam implementasinya, PP No. 104 tahun 2015 diperkuat dengan P.51 MENLHK tahun 2016 tentang Tata Cara Pelepasan Kawasan Hutan Produksi yang dapat Dikonversi dan PP No. 23 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kehutanan. Perubahan peruntukan kawasan hutan merupakan perubahan kawasan hutan menjadi bukan kawasan hutan, sedangkan perubahan fungsi kawasan hutan merupakan perubahan sebagian atau seluruh fungsi hutan dalam satu atau beberapa kelompok hutan, menjadi fungsi kawasan hutan yang lainnya.

Selain itu, P.51 MENLHK tahun 2016 menjelaskan bahwa kawasan hutan yang dapat dilepaskan untuk pembangunan di luar kegiatan kehutanan adalah kawasan hutan produksi yang dapat dikonversi (HPK). HPK merupakan kawasan hutan produksi yang secara ruang dapat dicadangkan untuk pembangunan di luar kegiatan kehutanan atau dapat dijadikan lahan pengganti tukar menukar kawasan hutan; khususnya HPK yang sudah tidak produktif lagi, yaitu HPK yang penutupan lahannya didominasi lahan tidak berhutan, antara lain semak belukar, lahan kosong dan kebun campur. Dengan demikian, kawasan hutan yang menjadi obyek perubahan status baik peruntukannya maupun fungsinya sudah sangat jelas.



**Gambar 2.** Skema Perubahan Peruntukan dan Fungsi Kawasan Hutan

**Sumber:** Ringkasan Materi Sosialisasi PP Nomor 104 Tahun 2015 tentang Tata Cara Perubahan Peruntukan dan Fungsi Kawasan Hutan (<https://slideplayer.info/slide/16112210>)

Melalui skema ini pemohon dapat lebih cermat dalam menganalisa semua persyaratan dan area/kawasan yang akan menjadi objek perubahan. Selain itu, skema ini juga memberikan gambaran mengenai batasan-batasan kawasan hutan yang dapat dialihfungsikan untuk kepentingan umum. Batasan-batasan yang dimaksud antara lain:

1. Perubahan fungsi kawasan hutan tidak dapat dilakukan jika luasan kawasan hutan (KH) di provinsi tertentu kurang dari 30%.
2. Perubahan fungsi kawasan hutan hanya dapat dilakukan pada hutan produksi terbatas (HPK) dan/atau hutan lindung (HL).
3. Perubahan peruntukan kawasan hutan tidak dapat dilakukan pada kawasan konservasi (KK) dan hutan lindung (HL) baik melalui mekanisme pelepasan maupun tukar menukar kawasan hutan (TMKH).
4. Perubahan peruntukan kawasan hutan melalui mekanisme tukar menukar kawasan hutan (TMKH) dapat dilakukan pada hutan produksi (HP) dan hutan produksi tanaman (HPT) dengan

catatan jika luasan kawasan hutan (KH) lebih dari 30% maka luasan lahan pengganti harus sama dengan luasan kawasan hutan yang diusulkan (1 : 1) atau jika luasan kawasan hutan (KH) kurang dari 30% maka luasan lahan pengganti dua kali luasan kawasan hutan yang diusulkan (1 : 2).

5. Perubahan peruntukan kawasan hutan melalui mekanisme pelepasan kawasan hutan tidak dapat dilakukan pada provinsi dengan luasan kawasan hutan (KH) kurang dari 30% dan hutan produksi yang masih produktif.

Pelepasan kawasan hutan diawali dengan permohonan pelepasan kawasan hutan kepada Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan. Permohonan harus memenuhi persyaratan teknis dan persyaratan administrasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor P.51/Menlhk/Setjen/KUM.1/6/2016 tentang Tata Cara Pelepasan Kawasan Hutan Produksi Yang Dapat Dikonversi. Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan setelah menerima permohonan dan meneliti kelengkapan persyaratan, dapat menerbitkan surat penolakan atau menerbitkan persetujuan prinsip pelepasan kawasan hutan. Jika diterbitkan persetujuan maka pemegang persetujuan prinsip pelepasan kawasan hutan wajib:

- a. Menyelesaikan tata batas kawasan hutan yang dimohon yang mana hasilnya dituangkan dalam berita acara dan peta hasil tata batas yang ditandatangani oleh panitia tata batas kawasan hutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- b. Mengamankan kawasan hutan yang dimohon.

Selanjutnya sebagaimana Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 104 Tahun 2015, berdasarkan berita acara dan peta hasil tata batas, Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan menerbitkan keputusan tentang batas areal Pelepasan Kawasan Hutan yang dimohon. Berdasarkan keputusan Menteri tentang batas areal Pelepasan Kawasan Hutan sebagaimana dimaksud, status lahan diproses oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Artikel ini telah tayang di [Kompas.com](http://Kompas.com) dengan judul "Problematika Pelepasan Tanah Kawasan Hutan untuk Pembangunan", Klik untuk baca: <https://properti.kompas.com/read/2019/10/16/070548321/problematik-a-pelepasan-tanah-kawasan-hutan-untuk-pembangunan?page=all>.

**Editor : Hilda B Alexander**

## **B. Problematika Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Kawasan Hutan**

Sebagai negara agraris, tanah merupakan lahan penghidupan bagi setiap individu (warga negara) untuk mencapai kemakmuran di berbagai bidang. Selain itu, tanah merupakan modal dasar dalam pembangunan suatu bangsa dan manfaatnya harus dapat diusahakan dengan sebaik-baiknya. Hal ini berbading lurus dengan pesatnya pembangunan infrastruktur di Indonesia yang memaksa harga tanah di berbagai tempat akan naik, tetapi juga telah menciptakan fenomena tanah sebagai “komoditi ekonomi” yang mempunyai nilai sangat tinggi (Mulyadi 2017).

Sejalan dengan pertambahan penduduk dan peningkatan dinamika aspirasi masyarakat, tuntutan pembangunan untuk kepentingan umum semakin mengemuka. Pembangunan untuk kepentingan umum dalam kerangka pembangunan nasional berupa infrastruktur seperti jalan, bangunan, waduk, bandara dan lainnya membutuhkan lahan yang luas. Hal ini menjadi suatu instrumen pemicu (*trigger*) dalam pengembangan suatu wilayah (Syarif et al., 2020).

Namun aktivitas untuk memenuhi tuntutan ini berhadapan dengan ketersediaan tanah yang semakin terbatas dan pasar tanah yang belum terbangun dengan baik. Kondisi ini juga mendorong para spekulan tanah melakukan tindakan mencari untung (*rent seeking*) terhadap setiap transaksi tanah (Purwandhani 2015). Implikasinya, pembangunan yang tidak diimbangi dengan ketersediaan tanah untuk kepentingan umum dapat menghambat pembangunan itu sendiri, sehingga untuk memenuhi tuntutan tersebut pengadaan tanah dilakukan pada tanah yang dikuasai negara seperti kawasan hutan.

Keberadaan kawasan hutan dalam suatu wilayah merupakan bagian dari ruang wilayah provinsi maupun kabupaten/kota sehingga kebijakan penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota dapat memberikan implikasi luas terhadap keberadaan kawasan hutan tersebut. Pencapaian keselarasan pemanfaatan ruang yang berkelanjutan memerlukan suatu arahan berupa kebijakan penataan ruang yang bersifat nasional dan wajib



untuk diterapkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan nasional yang mengikat (Syahadat dan Sabarudi 2012).

Namun, momentum lahirnya kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum bisa menjadi sebuah jawaban dari persoalan yang selama ini sulit diselesaikan serta bersifat akumulatif. Meskipun masih menyisakan problematika pada level implementasinya. Beberapa hasil penelitian yang menunjukkan problematika dalam implementasi kebijakan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum disajikan pada Tabel berikut.

**Tabel 2.** Problematika Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah di Kawasan Hutan

No.	Judul	Hasil	Penulis
1	Menyoal Praktik Kebijakan Reforma Agraria (RA) di Kawasan Hutan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Praktik RA mengalami problem yang cukup sistematis akibat lemahnya aktor-aktor kunci pemegang kendali RA</li> <li>2. Tidak efektifnya kelembagaan yang dibentuk</li> <li>3. Perbedaan tafsir atas regulasi yang berdampak pada perbedaan pemahaman atas objek RA di lapangan</li> </ol>	Salim et al. (2021)
2	Pengadaan Tanah pada Kawasan Hutan bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Sektor MIGAS	Kendala pengadaan tanah di kawasan hutan adalah akibat perundang-undangan di bidang kehutanan bersifat sektoral, penggunaan tanah dengan konsep yang berbeda sebagai hutan, yang tidak berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, mengakibatkan terjadinya tumpang tindih pengaturan terhadap objek yang sama (tanah), tidak sinkron dan tidak harmonis dengan Undang-Undang Pokok Agraria	Muntaqo et al. (2020)
3	Rekonstruksi Kebijakan Publik tentang Izin Pinjam Pakai Kawasan Hutan yang Berbasis Sustainable Development	Permasalahan praktik izin pinjam pakai kawasan hutan dilatarbelakangi oleh tidak harmonisnya antar peraturan perundang-undangan. Penyebab utama ketidakharmonisan regulasi dan praktik didasarkan pada penyalahgunaan kewenangan penguasa untuk mementingkan kebutuhan ekonomi daripada keseimbangan ekologi.	Paksi et al. (2017)
4	Konflik Tata Ruang Kehutanan dengan Tata	Konflik kebijakan tata ruang di Provinsi Kalimantan Tengah yang disebabkan oleh	Setiawan et al. (2017)

	Ruang Wilayah (Studi Kasus Penggunaan Kawasan Hutan Tidak Prosedural untuk Perkebunan Sawit Provinsi Kalimantan Tengah)	adanya perbedaan acuan dalam penentuan Tata Ruang antara SK Menteri Pertanian No. 759 Tahun 1982 tentang Tata Guna Hutan Kesepakatan (TGHK) (berdasarkan Undang-Undang No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan) dengan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 8 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRWP) Provinsi Kalimantan Tengah (berdasarkan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Tata Ruang)	
5	Pengadaan Tanah Pada Kawasan Hutan untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera di Lampung Selatan	Perbedaan persepsi mengenai posisi batas kawasan hutan menjadi dasar klaim penguasaan tanah pada objek pengadaan tanah jalan tol oleh masyarakat dan KLHK (BPKH XX)	Kurniawan (2017)

Data di atas menyajikan bahwa implementasi kebijakan pengadaan tanah di kawasan hutan banyak menuai polemik di tingkat tapak (level teknis) akibat ketidak harmonisan, ketidak sinkronan dan kurangnya keterpaduan sehingga terjadi tumpang tindih antar peraturan perundangan (regulasi) yang melahirkan perbedaan persepsi, kesepahaman, tafsir dan penyalahgunaan wewenang dalam klaim kepemilikan tanah. Menurut Muntaqo et al. (2020) ketidak sinkronan antar peraturan dapat menjadi penghambat pengadaan tanah. Selain itu, permasalahan praktik izin pinjam pakai kawasan hutan dilatarbelakangi oleh tidak harmonisnya antar peraturan perundang-undangan (Paksi et al., 2017).

Hal ini semakin memperjelas bahwa pelaksanaan pengadaan tanah di berbagai negara (termasuk Indonesia) mengalami problematika dan konflik pertanahan di dalamnya. Akibat dampak yang ditimbulkan, setiap negara memiliki respons, mekanisme dan strategi dalam merumuskan regulasi guna mencari dan memberikan solusi terbaik dalam pengadaan tanah (Utami and Sarjita 2021).

Dengan kondisi yang demikian, diperlukan upaya rekonsiliasi antara pemangku kepentingan berdasarkan peran dan tanggungjawab sesuai mandat peraturan perundang-undangan. Beberapa rumusan penyelesaian konflik yang dapat dijadikan pertimbangan dalam mencari jalan keluar untuk mengatasi

problematika pengadaan tanah di kawasan hutan antara lain (Muntaqo et al. 2020; Paksi et al. 2017; Salim et al. 2021).

1. Memperkuat soliditas antar lembaga dalam hal koordinasi, komunikasi dan kerjasama dalam mengurai persoalan pengadaan tanah untuk menyepakati dan membangun kesepahaman agar tidak saling meniadakan sektor lain.
2. Memperjelas dan mempertegas penguasaan tanah dalam konteks pemanfaatan tanah yang akan dikelola atau dimanfaatkan sebagai hutan ataupun kawasan hutan agar tercipta sinkronisasi sebagai upaya harmonisasi hukum agraria yang berkaitan dengan pengelolaan dan pemanfaatan tanah sehingga mampu mendapatkan kepastian hukum.
3. Membangun integritas personal dalam rangka mendukung *sustainable development* yang mengacu pada integrasi tiga pilar yaitu ekonomi, ekologi dan sosial bukan mengedepankan pengaruh politik kekuasaan.

# MENATA HUTAN DALAM UU CIPTA KERJA

Ketentuan luas kawasan hutan yang harus dipertahankan minimal 30% dari luas daerah aliran sungai dan/atau pulau dihapus melalui UU Cipta Kerja. Pemerintah kini mempersiapkan sejumlah mitigasi untuk tetap menjaga kelestarian kawasan hutan dan kelangsungan hidup masyarakat sekitarnya.

## BATASAN KAWASAN HUTAN

Sebelumnya diatur pada **Pasal 18 UU Nomor 41 Tahun 1999** tentang Kehutanan



## UNDANG UNDANG CIPTA KERJA

Pemerintah Pusat mengatur luas kawasan yang harus dipertahankan sesuai kondisi fisik dan geografis DAS dan/atau pulau.

## Mitigasi dan Penataan oleh Pemerintah:



Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS)



Perangkat analisis LCA (Life Cycle Assessment) terhadap rantai pangan, rantai energi, siklus hidrologi, rantai karbon, dll

"Dalam Omnibus Law bisa lebih ketat daripada hanya angka 30%. Artinya, implikasi kewajiban memiliki & menjaga kawasan hutan akan lebih ketat dalam aspek *sustainability*."

Menteri KLHK  
Siti Nurbaya,  
dalam akun resmi Twitter-nya  
10 Oktober 2020, Tempo



## Kekhawatiran Terhadap Lingkungan



Kontradiktif dengan tren penurunan deforestasi global



Berpotensi meningkatkan deforestasi jika tidak diatur ambang batas yang lebih tinggi



Potensi ekspansi industri ekstraktif merambah kawasan hutan lebih dalam, bahkan hutan lindung

SUMBER: FOREST DIGEST, MONGABAY, AMAN, BPS, TEMPO  
ILUSTRASI: DIOLAH DARI 123RF, FLATICON | PENULIS: HANNA | DESAIN: ARIS L. SETIAWAN

KATADATA.co.id

Katadata Indonesia

katadataco.id

[www.katadata.co.id](http://www.katadata.co.id)



## Sumber:

<https://katadata.co.id/padjar/analisisdata/60dbe3db4e8ff/memastikan-masa-depan-hutan-pasca-uu-cipta-kerja>

Upaya yang telah ditempuh oleh pemerintah Indonesia sebagai solusi terbaik untuk mengatasi carut marut persoalan tumpang tindih kebijakan dengan menerbitkan kebijakan baru yaitu Undang-Undang No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK). Dalam pasal 36 UUCK, terdapat beberapa perubahan ketentuan mengenai pengelolaan hutan antara lain mempercepat pengukuhan kawasan hutan, luasan kawasan hutan yang dipertahankan.

Menurut Chamdani (2021) perubahan yang dibawa UUCK serta peraturan turunannya dapat berpeluang lebih besar untuk membuka kebuntuan opsi penyelesaian penguasaan tanah di kawasan hutan dari regulasi sebelumnya. Kartodihardjo (2021) berpendapat bahwa: (1) secara keseluruhan pelaksanaan UUCK dan turunannya memerlukan standar pelaksanaan. Standar ini seharusnya tidak dapat seluruhnya generic, karena terdapat kegiatan yang sangat dipengaruhi oleh kondisi setempat; (2) dengan pentingnya kebijakan afirmatif (mengingat adanya persoalan ketidakadilan pemanfaatan SDA) diperlukan konsolidasi 3 sumber pengetahuan yaitu pengetahuan ilmiah, professional dan lokal; (3) pembenahan tata kelola (governance) menjadi syarat mutlak dapat diwujudkankannya perbaikan kinerja penelolaan lingkungan hidup dan sumberdaya alam (hutan). Penerapan CRA (*Corruption Risk Assessment*) untuk peraturan menjadi alternative solusinya. Standar yang kompleks juga dapat menjadi penyebab “negosiasi” dalam pelaksanaannya.

## BAB 4

# *ENVIRONMENTAL IMPACT MANAGEMENT PLAN* DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

---

### **A. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Pembangunan dan Keberlanjutan Lingkungan Hidup**

Percepatan pembangunan ekonomi merupakan isu penting yang menjadi perhatian dan fokus kebijakan pemerintah di seluruh dunia. Dengan pembangunan ekonomi yang mapan akan meningkatkan posisi suatu negara dalam dunia internasional (Ade Arif Firmansyah et al, 2015). Akselerasi proses pembangunan ekonomi tersebut memerlukan infrastruktur yang memadai sebagai sarannya, dalam konteks ini pembangunan dilakukan dengan membangun infrastruktur tertentu yang ditujukan untuk kepentingan umum. Pembangunan infrastruktur bagi kepentingan umum tersebut membutuhkan tanah sebagai tempat yang akan digunakan untuk melakukan pembangunan, sehingga akan berkaitan dengan mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum (Ade Arif Firmansyah, 2014).

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut dielaborasi lebih lanjut oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur bahwa hak menguasai negara memberikan wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa, termasuk juga tanah.

Ketentuan hak menguasai negara tersebut mendasari sisi filosofis pengadaan tanah untuk kepentingan umum (Moh. Mahfud MD, 2010), sebagaimana sisi yuridisnya yang mengacu pada Pasal 18 UUPA yang isinya “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”.

Hingga saat ini terdapat dua cara pengadaan tanah yang masih berlaku, yaitu prosedur pelepasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah. Cara pelepasan hak atas tanah yang diatur dalam UU No. 2 Tahun 2012 cenderung lebih menghormati hak masyarakat atas tanah dibandingkan cara pencabutan hak atas tanah (Ade Arif Firmansyah, 2014). Meskipun begitu, pengadaan tanah untuk kepentingan umum tetap saja merupakan sebuah proses yang didalamnya terdapat berbagai kepentingan yang saling bersinggungan.

Meskipun pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan saat ini didesain untuk menunjang pertumbuhan ekonomi dan daya saing bangsa. Namun, dalam pelaksanaannya rawan terjadi benturan kepentingan dan konflik antara *direct affected people*, masyarakat dengan pemerintah dan pemerintah daerah, bahkan berdampak negatif juga pada *indirect affected* dikarenakan banyak faktor yang salah satunya berkenaan dengan tidak mapannya dokumen perencanaan pembangunan dan penataan ruang (Ade Arif Firmansyah et al, 2016).

Pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum di mana pemerintah bertindak dalam konteks hukum publik, terdapat kedudukan yang tidak seimbang antara pemerintah dengan masyarakat pemilik tanah. Pemerintah tentu saja memiliki posisi tawar yang lebih kuat berdasarkan peraturan perundang-undangan jika dibandingkan dengan posisi tawar pemilik tanah. Ketidakeimbangan posisi tersebut membuat proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum banyak menimbulkan sengketa.

Pengambilan tanah dengan dalih untuk kepentingan umum, kadang mencederai masyarakat, karena pemanfaatan tanah yang diambil oleh pemerintah tidak sebagaimana rencana semula, bahkan cenderung melahirkan kesengsaraan masyarakat bekas pemegang hak. Tidak jarang dengan dalih kepentingan umum, tanah masyarakat digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tersebut, misalnya kebutuhan pembangunan industri, pembangunan pusat perbelanjaan (*mall*) yang hanya akan dimanfaatkan oleh segelintir golongan saja (Christiana Tri Budhayati, 2012).

Persoalan lain selain perbedaan peruntukan adalah mengenai ganti kerugian. Sebagai salah satu contoh, kasus tuntutan ganti kerugian warga Kedung Ombo pada tahun 1980-an. Warga Kedung Ombo yang tanah/bangunannya terkena proyek pembuatan waduk tersebut minta diberikan ganti kerugian yang pantas (sesuai dengan keadilan). Pada waktu itu perkaranya sampai pada tingkat kasasi (Suteki, 2013) bahkan berlanjut sampai pada tahapan peninjauan kembali. Artinya pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan persoalan yang berlarut dan menghabiskan banyak energi para pemilik tanah.

Berdasarkan temuan penelitian yang telah dilakukan oleh Lieke Lianadevi Tukgali pada tahun 2010, diketahui bahwa Perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam hal pengaturan hukum mengenai pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang dijalankan dengan secara sukarela, secara konkret belum ada (Lieke Lianadevi Tukgali, 2010). Pada penelitiannya ini dia menyandarkan bentuk perlindungan hukum dari aspek keperdataan yang diatur dalam undang-undang. Saat penelitian ini dilaksanakan hanya UU No. 20 Tahun 1961 yang mengatur pengadaan tanah dengan secara wajib yang berbentuk undang-undang yang menurutnya lebih memberikan perlindungan hukum, sedangkan yang secara sukarela belum diatur dalam undang-undang sehingga dikatakan secara konkret belum ada perlindungan hukum.

Senada dengan temuan Tukgali dalam penelitiannya, Yanto Sufriadi (Yanto Sufriadi, 2011) dalam penelitiannya tahun 2011 juga menyimpulkan bahwa: pertama, Penyebab sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dan penyebab penyelesaian



sengketa yang berorientasi legal positivis tidak dapat mendatangkan keadilan ternyata bersifat sistemik; yang melibatkan semua unsur dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Kedua, Panitia pengadaan tanah dan penyelesaian sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum, lebih mendasarkan pemaknaan hukum hanya pada peraturan perundang-undangan, sementara pemilik tanah memaknai hukum berdasarkan nilai-nilai dan tradisi yang hidup dalam masyarakat.

Ragam kajian pengadaan tanah sebelumnya menunjukkan pengaruh pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum terhadap individu. Kondisi tersebut perlu juga memperhatikan faktor lingkungan sebagai bagian tanggungjawab negara dalam melaksanakan pembangunan sekaligus menjaga dan melestarikan lingkungan hidup.

Ketentuan hak menguasai negara dalam Pasal 33 ayat (3) UUDNRI Tahun 1945 merupakan jaminan atas arah politik hukum pemanfaatan lingkungan hidup di Indonesia yang membawa spirit keadilan lingkungan, yang juga telah diakomodir sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup yang mana politik hukum pengelolaan lingkungan mulai mengarah pada kepentingan keberlanjutan ekologi (Muhammad Akib, 2013).

Konsep keadilan lingkungan telah menjadi politik hukum yang menjiwai berbagai instrumen yang mengatur perihal lingkungan hidup di Indonesia, baik itu instrumen regulasi maupun perencanaan. Pada akhirnya, tujuan dari adanya politik hukum keadilan lingkungan adalah untuk memastikan terlaksananya pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan di Indonesia. Diundangkannya UU Cipta Kerja membawa diskursus baru mengenai keberlanjutan ekologis di Indonesia. Pasalnya, terdapat perubahan politik hukum mendasar mengenai perlindungan lingkungan mengarah pada sifat eksploitatif dibandingkan konservasi sehingga menjauhi prinsip keadilan lingkungan. Padahal perlindungan lingkungan sebagai salah satu unsur keadilan lingkungan merupakan hal yang esensial sebagai upaya memastikan distribusi hak dan kualitas lingkungan hidup yang

baik dan sehat bagi generasi sekarang maupun yang akan datang (Hario Danang Pambudhi dan Ega Ramadayanti, 2021).

UU Cipta Kerja beserta turunannya memperlihatkan pergeseran makna politik hukum keadilan lingkungan melalui isu simplifikasi perizinan, disorientasi *strict liability*, dan pembatasan hak atas lingkungan. Hal tersebut tidak bisa dianggap sepele agar dampak terburuk tidak terjadi pada kualitas lingkungan. Mengingat UU Cipta Kerja beserta turunannya sudah efektif berlaku sampai ada tindakan hukum yang dikeluarkan untuk membatalkannya. Hal ini menjadi refleksi besar, di mana pemerintah harus terus memupuk itikad baik dalam membangun kolaborasi bersama masyarakat untuk melaksanakan ketentuan dalam UU Cipta Kerja beserta turunannya.

Problematika penghapusan izin lingkungan bagi kegiatan usaha dalam UU Cipta Kerja dapat di lihat dengan tidak adanya sambutan baik terhadap penghapusan izin lingkungan, hal tersebut bukan tidak beralasan mengingat izin lingkungan itu memiliki fungsi pencegahan dan merupakan salah satu dari beberapa instrumen yang berfungsi untuk mencegah kerusakan dan pencemaran lingkungan (Roni Sulistyanto Luhukay, 2021). Seharusnya penghapusan tersebut tidak perlu dilakukan, hal ini diperlukan untuk menjamin bahwa investasi yang menjamin kemudahan usaha untuk mendorong proses pembangunan yang diusung UU Cipta Kerja tidak serta merta “menggadaikan” kepentingan lingkungan untuk kepentingan ekonomi semata.

Percepatan pembangunan ekonomi yang menjadi isu penting dan fokus kebijakan pemerintah di seluruh dunia jangan sampai menafikan faktor perlindungan terhadap lingkungan hidup. Meskipun pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan saat ini didesain untuk menunjang pertumbuhan ekonomi dan daya saing bangsa. Namun, dalam pelaksanaannya rawan terjadi benturan kepentingan dan konflik antar pihak yang berkonfigurasi di dalamnya. Bahkan benturan tersebut secara riil berkenaan juga dengan kepentingan lingkungan hidup yang sejatinya merupakan penopang berlangsungnya sendi-sendi kehidupan di dunia ini.

## **B. Model *Environmental Impact Management Plan* dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

Secara garis besar dikenal ada dua jenis pengadaan tanah. Pertama pengadaan tanah oleh pemerintah dan pemerintah daerah untuk kepentingan umum. Menurut Salindeho, kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara (John Salindeho, 1988).

Secara historikal, pada pengadaan tanah dengan cara pelepasan hak atas tanah berdasarkan Pasal 1 angka 5 Perpres No. 36 Tahun 2005, yang dimaksud kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya (Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004).

Perpres No. 65 Tahun 2006, tidak merubah konsep kepentingan umum yang diatur dalam Perpres No. 36 Tahun 2005. Berdasarkan Pasal 1 angka 6 UU No. 2 Tahun 2012, yang dimaksud Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dalam konteks pencabutan hak atas tanah, UU No. 20 Tahun 1961 dan PP No. 39 Tahun 1973, tidak menjelaskan pengertian kepentingan umum yang merupakan konsep esensial dalam pencabutan hak atas tanah, namun konsep kepentingan umum tersebut justru dipaparkan di dalam Inpres No. 9 Tahun 1973. Suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan Pembangunan mempunyai sifat kepentingan umum, apabila kegiatan tersebut menyangkut:

1. kepentingan Bangsa dan Negara, dan/atau
2. kepentingan masyarakat luas, dan/atau
3. kepentingan rakyat banyak/bersama, dan/atau
4. kepentingan Pembangunan.

Apabila diamati tentang lingkup kepentingan umum, yang disebut kepentingan umum adalah kepentingan Bangsa dan Negara, kepentingan masyarakat luas, kepentingan rakyat banyak/bersama dan kepentingan Pembangunan, maka dapat disimpulkan rumusan kepentingan umum ini dilakukan secara limitatif. Akan tetapi apabila dilihat dari segi isinya, pengertian kata-kata itu (negara, bangsa, masyarakat banyak dan pembangunan) merupakan istilah-istilah yang bersifat abstrak, istilah-istilah tersebut dapat ditafsirkan secara luas. Oleh karenanya tepatlah apabila dikatakan bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, secara formal pengertian kepentingan umum dirumuskan secara limitatif, akan tetapi secara materiil hal tersebut merupakan rumusan yang fakultatif (Lieke Lianadevi Tukgali, 2010).

Ketentuan hukum yang dirumuskan secara limitatif, mempunyai segi kebaikan sebagai berikut:

1. Memberi kepastian hukum yang tinggi, khususnya bagi anggota masyarakat yang terkena langsung ketentuan hukum yang limitatif tersebut.
2. Memberikan bobot perlindungan hukum yang tinggi pula kepada anggota masyarakat yang terkena langsung ketentuan yang bersangkutan.

Pada rumusan pengertian kepentingan umum secara fakultatif seperti di atas, maka dapatlah disimpulkan bahwa belum adanya rincian secara operasional yang pasti tentang lingkup pengertian kepentingan umum, perlindungan hukum kepada masyarakat, khususnya para pemilik tanah yang dibebaskan haknya, kurang berbobot (Muchsan, 1992).

Kriteria mengenai kepentingan umum menurut Soetandyo Wignjosoebroto diberikan makna dalam dua bagian, yaitu (Abdurrahman, 1979):

1. Kepentingan umum dalam maknanya sebagai kepentingan orang banyak, menurut moralnya, akan segera diputuskan dan didefinisikan menurut pilihan dan selera banyak orang, mungkin lewat proses yang sedikit banyak terorganisasi, atau terkelola.

Mungkin pula lewat suatu proses yang lebih spontan, berproses dari bawah keatas.

2. Kepentingan umum dalam maknanya sebagai kepentingan nasional, akan diputuskan dan didefinisikan lewat suatu proses yang disifati sifat normatif dan struktural, serta terkendali secara sentral untuk memenuhi tuntutan rancang bangun dan perkerayaan pembangunan.

Kepentingan umum pada hakikatnya tidak dapat mengabaikan kepentingan pribadi, bahkan harus mencirikan hal-hal sebagai berikut (Soetandyo Wignjosoebroto, 1991):

1. Kepentingan pemilik tanah tidak diabaikan;
2. Tidak menyebabkan pemilik tanah mengalami kemunduran dalam kehidupan selanjutnya, baik sosial maupun ekonomi;
3. Pemilik tanah memperoleh manfaat, baik secara langsung maupun tidak langsung penggunaan tanahnya yang dilepaskan haknya;
4. Ada kelayakan ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik tanah.

Bentuk-bentuk kegiatan Pembangunan yang mempunyai sifat kepentingan umum berdasarkan Inpres No. 9 Tahun 1973 meliputi bidang-bidang (Muhadar, 2006):

1. Pertanahan;
2. Pekerjaan Umum;
3. Perlengkapan Umum;
4. Jasa Umum;
5. Keagamaan;
6. Ilmu Pengetahuan dan Seni Budaya;
7. Kesehatan;
8. Olahraga;
9. Keselamatan Umum terhadap bencana alam;
10. Kesejahteraan Sosial;
11. Makam/Kuburan;
12. Pariwisata dan rekreasi;
13. Usaha-usaha ekonomi yang bermanfaat bagi kesejahteraan umum.

Berdasarkan Perpres No. 65 Tahun 2006, pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, meliputi:

1. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
2. waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
3. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
4. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
5. tempat pembuangan sampah;
6. cagar alam dan cagar budaya;
7. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012, pengadaan tanah untuk kepentingan umum digunakan untuk pembangunan:

1. pertahanan dan keamanan nasional;
2. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
3. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
4. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
5. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
7. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
8. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
9. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
10. fasilitas keselamatan umum;
11. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
12. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
13. cagar alam dan cagar budaya;
14. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;

15. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
16. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
17. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
18. pasar umum dan lapangan parkir umum.

Merujuk pada lingkup kepentingan umum yang telah dijelaskan di atas, dalam hal esensi pembangunan untuk kepentingan umum dan kepentingan pemerintah daerah adalah sama, yaitu pembangunan yang ditujukan untuk kemakmuran rakyat, tetapi jika dilihat dari sisi bentuk pembangunan yang dikualifikasikan sebagai kepentingan umum, kepentingan pemerintah daerah merupakan bagian dari kepentingan umum, karena kewenangan pemerintah daerah yang mengakibatkan limitasi bentuk pembangunan hanya berupa: Jalan umum; bendungan, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya; terminal; tempat pembuangan dan pengolahan sampah; rumah sakit pemerintah daerah; fasilitas keselamatan umum; tempat pemakaman umum pemerintah daerah; fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik; cagar alam dan cagar budaya; kantor pemerintah daerah; penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa; prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah daerah; prasarana olahraga pemerintah daerah; dan pasar umum serta lapangan parkir umum.

Kedua, pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial. Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta adalah kepentingan yang diperuntukkan memperoleh keuntungan semata, sehingga peruntukan dan kemanfaatannya hanya dinikmati oleh pihak-pihak tertentu bukan masyarakat luas. Sebagai contoh untuk perumahan elit, kawasan industri, pariwisata, lapangan golf dan peruntukan lainnya yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan semata. Jadi tidak semua orang bisa memperoleh manfaat dari pembangunan

tersebut, melainkan hanya orang-orang yang berkepentingan saja. Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta dilakukan secara langsung, antara pemilik tanah dan yang membutuhkan tanah sesuai kesepakatan bersama.

Kedua jenis pengadaan tanah baik untuk kepentingan umum yang diselenggarakan oleh pemerintah maupun pembangunan oleh pihak swasta tentu akan memberikan dampak bagi keberlanjutan lingkungan hidup. Terlebih dengan berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja, Wahana Lingkungan Hidup (WALHI) menilai ada ancaman terhadap lingkungan hidup dari Undang-Undang Cipta Kerja dan aturan turunannya yang berpotensi sangat nyata untuk menimbulkan kerusakan lingkungan hidup dan konflik agraria.

Undang-Undang Cipta Kerja mengubah 11 Pasal dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, berkaitan dengan 1). Penambahan jenis pembangunan untuk Kepentingan Umum. 2). Upaya percepatan Pengadaan Tanah seperti penyelesaian status kawasan hutan. 3). Percepatan Pengadaan Tanah terkait dengan tanah kas desa, tanah wakaf, tanah asset. 4). Pelibatan lembaga pertanahan membantu dalam penyusunan dokumen perencanaan pengadaan Tanah. 5). Penambahan jangka waktu Penetapan Lokasi 6). Penitipan Ganti Kerugian.

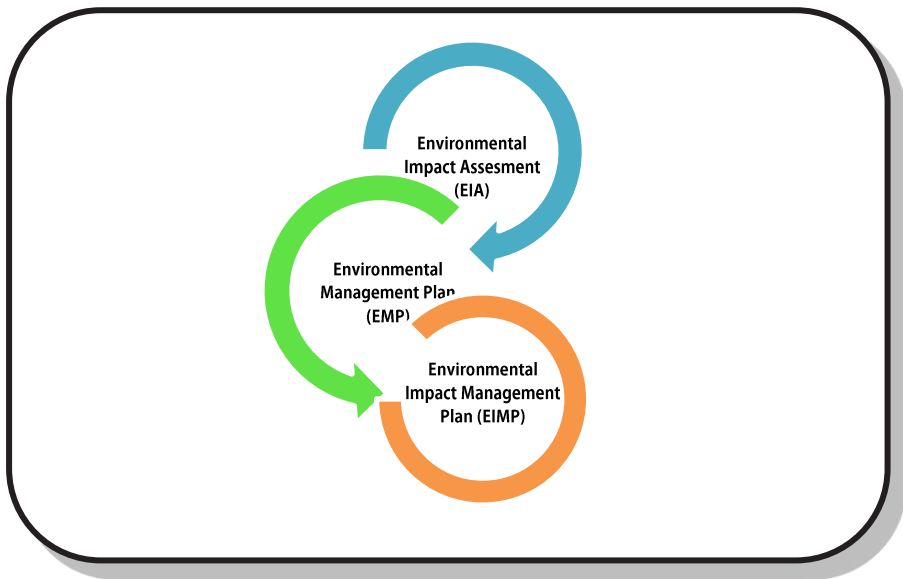
Terlebih lagi ketentuan Pasal 127 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 yang mengatur bahwa: dalam hal lokasi Pengadaan Tanah telah ditetapkan maka tidak diperlukan lagi persyaratan: a. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang; b. Pertimbangan teknis pertanahan; c. di luar kawasan hutan dan di luar kawasan pertambangan; d. di luar kawasan gambut/sepadan pantai; dan e. analisis mengenai dampak lingkungan hidup. Tentu ketentuan tersebut akan mengakibatkan dampak negatif terhadap keberlanjutan lingkungan hidup.

Beranjak dari kondisi normatif tersebut, sangatlah diperlukan keberadaan dari Model *Environmental Impact Management Plan* dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja. Jangan sampai pembangunan yang ditujukan untuk kepentingan umum justru dalam jangka panjang akan menyebabkan pencemaran dan/atau



kerusakan lingkungan hidup sehingga justru akan merugikan kepentingan umum tersebut.

Adapun konstruksi Model *Environmental Impact Management Plan* dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja, secara teoretik akan tersusun dari dua komponen yaitu: *Environmental Impact Assesment* (EIA) dan *Environmental Management Plan* (EMP). Jika digambarkan secara visual, maka komponen tersebut sebagaimana disajikan pada gambar berikut ini.



**Gambar 3.** Konstruksi Model EIMP

EIA akan terdiri dari tiga komponen: Studi Dasar Lingkungan; Penilaian Lingkungan; dan Pernyataan Dampak Lingkungan. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan dapat diajukan sebagai tiga komponen yang disorot di atas atau dapat diajukan sebagai satu dokumen tergantung pada ukuran dan sifat proyek yang diusulkan. Studi Dasar Lingkungan akan mencatat kualitas lingkungan saat ini dalam wilayah pengaruh sebelum pelaksanaan proyek. Data ini kemudian akan dianalisis dalam penilaian lingkungan dan akan digunakan untuk memprediksi dan mengukur dampak. Penilaian

Lingkungan pada dasarnya adalah identifikasi dan penilaian dampak proyek yang diusulkan dan alternatifnya. EA juga akan mempertimbangkan langkah-langkah mitigasi untuk mengimbangi dampak negatif dan akan menilai dampak penerapan langkah-langkah ini terhadap lingkungan. Pernyataan Dampak Lingkungan adalah ringkasan dari temuan Studi Dasar Lingkungan dan Kajian Lingkungan dan termasuk Rencana Pengelolaan Lingkungan. Untuk EIA besar, EIS akan menjadi dokumen yang akan digunakan oleh pengambil keputusan dan publik. Studi Dasar Lingkungan dan Kajian Lingkungan kemudian akan berfungsi sebagai dokumen referensi untuk EIS.

*The EIA will comprise of three components: Environmental Baseline Study; Environmental Assessment; and Environmental Impact Statement. The Environmental Impact Assessment may be submitted as the three components highlighted above or could be submitted as one document depending on the size and nature of the proposed project. The Environmental Baseline Study will record the present quality of the environment within the area of influence before project implementation. This data will then be analysed in the environmental assessment and will be used to predict and quantify impacts. The Environmental Assessment is basically the identification and assessment of impacts of the proposed project and of its alternatives. The EA will also consider mitigation measures to offset negative impacts and will assess the impact of implementing these measures on the environment. The Environmental Impact Statement is a summary of the findings of the Environmental Baseline Study and the Environmental Assessment and includes an Environmental Management Plan. For large EIAs, the EIS will be the document which decision makers and the public will use. The Environmental Baseline Study and the Environmental Assessment will then serve as reference documents to the EIS (Environmental Protection Agency).*

*Environmental Impact Assessment (EIA) is a method of assessing the possible environmental consequences of a proposed project or development, taking into account interconnected socioeconomic, cultural, and human-health consequences, both positive and negative. The components of EIA include Air Environment, Noise Environment, Water Environment, Biological Environment, Land Environment, Socio-economic and Health Environment, EIA Risk Assessment, and Environment Management Plan (<https://prepp>, 2022).*

Komponen Analisis EIA Lingkungan Udara Mengidentifikasi zona dampak (menggunakan model penyaringan) dan membangun sistem pemantauan Memantau kondisi kualitas udara ambien saat ini di dalam zona yang terkena dampak lokasi proyek yang direncanakan (7-10 km dari pinggiran). Melacak data meteorologi spesifik lokasi seperti kecepatan dan arah angin, kelembaban, suhu sekitar, dan tingkat selang lingkungan. Kuantifikasi emisi udara dari proyek yang diusulkan, termasuk emisi fugitive Mengidentifikasi, mengukur, dan mengevaluasi polutan potensial lainnya (termasuk emisi lalu lintas kendaraan) di dalam zona dampak, serta memperkirakan total semua emisi/dampak Dengan menggunakan model kualitas udara yang sesuai, prediksi perubahan kualitas udara ambien karena emisi titik, garis, dan sumber area.

Penilaian kemampuan perangkat pengendalian polusi yang diusulkan untuk memenuhi standar emisi gas dan kualitas udara. Penentuan langkah-langkah mitigasi pada sumbernya, sepanjang jalurnya, dan pada reseptornya. Lingkungan Kebisingan Memantau tingkat kebisingan saat ini di zona dampak, serta memperkirakan tingkat kebisingan di masa mendatang sebagai akibat dari proyek yang diusulkan dan kegiatan terkait, seperti peningkatan lalu lintas mobil. Penentuan dampak lingkungan dari setiap prediksi peningkatan tingkat kebisingan. Rekomendasi untuk langkah-langkah mitigasi polusi suara. Lingkungan Air Penilaian kuantitatif dan kualitatif dari sumber daya air tanah dan permukaan saat ini dalam zona efek proyek yang diusulkan.

Prediksi dampak sumber daya air sebagai akibat dari usulan penggunaan/pemompaan air oleh proyek Kuantifikasi dan klasifikasi air limbah dari kegiatan yang diusulkan, termasuk sampah organik

berbahaya. Penilaian terhadap sistem pencegahan polusi dan pengolahan air limbah yang diusulkan, serta saran untuk perubahan jika perlu. Dengan menggunakan model matematis/simulasi yang sesuai, prediksi efek pembuangan limbah pada kualitas badan air penerima. Penilaian kelayakan daur ulang dan penggunaan kembali air, serta pengembangan rencana menyeluruh. Lingkungan Biologis Survei flora dan fauna dengan jelas menguraikan musim dan durasi.

Penilaian flora dan fauna yang ditemukan di dalam zona efek proyek. Penilaian potensi bahaya terhadap flora dan fauna darat dan air sebagai akibat dari pembuangan limbah proyek dan emisi gas. Pengkajian kerusakan flora dan fauna terestrial akibat pencemaran udara, serta perubahan tata guna lahan dan bentang alam. Kerusakan flora dan fauna perairan dan laut (termasuk penangkapan ikan komersial) sebagai akibat dari gangguan dan perubahan fisik. Prediksi stresor biologis dalam zona dampak proyek yang direncanakan.

Mengidentifikasi langkah-langkah pencegahan untuk mencegah dan/atau mengurangi dampak. Lingkungan Darat Di dalam zona dampak, studi tentang sifat tanah, penggunaan lahan dan topografi yang ada, lanskap, dan pola drainase sedang dilakukan. Penilaian dampak proyek terhadap penggunaan lahan, lanskap, topografi, drainase, dan hidrologi. Menentukan potensi signifikan dari limbah yang diolah untuk aplikasi lahan dan konsekuensinya. Estimasi dan karakterisasi limbah padat, serta identifikasi alternatif pengelolaan untuk meminimalkan limbah dan pembuangan yang ramah lingkungan. Lingkungan Sosial Ekonomi dan Kesehatan Data demografi dan faktor sosial ekonomi yang relevan dikumpulkan. Pengumpulan data epidemiologi, termasuk penelitian tentang penyakit endemik (misalnya, fluorosis, malaria, filaria, malnutrisi) dan tingkat morbiditas di antara penduduk di dalam zona dampak. Proyeksi perubahan yang diharapkan dalam hasil sosial ekonomi dan kesehatan sebagai akibat dari proyek dan kegiatan terkait, seperti kemacetan lalu lintas, dan identifikasi strategi mitigasi. Evaluasi dampak terhadap situs dan lokasi bersejarah, budaya, dan arkeologi yang penting di daerah tersebut. Evaluasi manfaat ekonomi proyek.

Evaluasi kebutuhan rehabilitasi, dengan fokus pada area yang direncanakan, jika ada. Penilaian Risiko EIA Menggunakan indeks bahaya, analisis inventaris, probabilitas jebolnya bendungan, Probabilitas Bahaya Alam, dan metode lainnya, mengidentifikasi bahaya. Pemeriksaan Kecelakaan Maksimum Kredibel (MCA) untuk mengidentifikasi keadaan yang berpotensi berbahaya Analisis konsekuensi kegagalan dan insiden yang mengakibatkan kebakaran, ledakan, pelepasan berbahaya, dan jebolnya bendungan, antara lain. Studi HAZOP (*Hazard and Operability*).

Penilaian risiko berdasarkan evaluasi sebelumnya Merencanakan acara di dalam dan di luar lokasi (daerah yang terkena proyek) Strategi Penanggulangan Bencana. Rencana Pengelolaan Lingkungan Identifikasi strategi mitigasi, seperti pencegahan dan pengendalian, untuk setiap komponen lingkungan, serta strategi restorasi dan pemukiman kembali. Pembentukan sistem pemantauan untuk memastikan bahwa kondisi terpenuhi. Pengembangan strategi implementasi, termasuk jadwal dan alokasi sumber daya.

Adapun Komponen utama EMP adalah: (i) Program Mitigasi (ii) Program Pemantauan (iii) Rekomendasi dan (iv) Program Implementasi EMP. EMP harus terdiri dari perkiraan biaya untuk program pemantauan, pengadaan peralatan, tenaga kerja, transportasi, biaya kantor, studi, pelaporan, alat tulis, dll. Program Implementasi EMP terdiri dari 'Rencana Pengawasan Lingkungan' yang merupakan instrumen penting untuk memastikan implementasi yang efektif dari 'Rencana Pengelolaan Lingkungan'.

*The main components of EMP are: (i) Mitigation Program (ii) Monitoring Program (iii) Recommendations and (iv) EMP Implementation Program. The EMP should consist of cost estimates for monitoring program, equipment procurement, manpower, transportation, office cost, studies, reporting, stationeries, etc. EMP Implementation Program consists of 'Environmental Supervision Plan' which is an important instrument to ensure effective implementation of 'Environmental Management Plan'*(Baby, S, 2011).

Adapun Tujuan EMP adalah untuk ((Baby, S, 2011):

1. Mendorong praktik manajemen yang baik melalui perencanaan dan komitmen terhadap isu-isu lingkungan mengenai proyek apa pun;
2. Menceritakan bagaimana pengelolaan lingkungan dilaporkan dan kinerjanya dievaluasi secara berkala;
3. Untuk memberikan pedoman lingkungan yang rasional dan praktis yang akan membantu meminimalkan potensi dampak lingkungan dari kegiatan;
4. Membantu meminimalkan gangguan terhadap lingkungan (fisik, biologis dan ekologis, sosial ekonomi, budaya, dan arkeologi,);
5. Memerangi segala bentuk polusi melalui pemantauan udara, kebisingan, tanah, air, limbah, dan energi dan sumber daya alam;
6. Perlindungan flora dan fauna yang sensitif dan terancam punah;
7. Mencegah degradasi lahan;
8. Mematuhi dan mematuhi semua hukum, peraturan, standar, dan pedoman yang berlaku untuk perlindungan lingkungan;
9. Mengadopsi pengelolaan limbah yang paling praktis untuk semua jenis limbah (cair dan padat) dengan tujuan pencegahan, minimalisasi, daur ulang, pengolahan atau pembuangan limbah;
10. Menjelaskan semua prosedur pemantauan yang diperlukan untuk mengidentifikasi dampak terhadap lingkungan;
11. Melatih dan memberikan kesadaran kepada karyawan dan kontraktor sehubungan dengan kewajiban lingkungan dan kepatuhan.
12. Mengurangi risiko lingkungan dan memberikan Kesehatan, Keselamatan, dan Lingkungan (HS&E) yang lebih baik
13. Meningkatkan efisiensi melalui konsumsi minimum dan konservasi sumber daya yang dapat habis energi
14. EMP juga menyediakan jawaban rencana - apa, di mana, kapan, bagaimana dan siapa
15. Menetapkan sistem pelaporan yang akan dilakukan selama konstruksi.
16. EMP juga berfungsi untuk menyoroti persyaratan khusus yang akan dipantau selama pembangunan dan jika dampak

lingkungan tidak dapat dicegah secara memuaskan atau dikurangi, tindakan korektif harus diambil.

Model *Environmental Impact Management Plan* dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja, secara teoretik akan tersusun dari dua komponen yaitu: *Environmental Impact Assesment (EIA)* dan *Environmental Management Plan (EMP)* dengan masing-masing komponen penyusunnya sebagaimana telah diuraikan di atas.

# GLOSARI

---

## Ganti kerugian

Penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

## Hak atas tanah

Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan hak lain yang ditetapkan dengan undang-undang.

## Hutan

Suatu kesatuan ekosistem berupa hamparan lahan berisi sumber daya alam hayati yang didominasi pepohonan dalam persekutuan alam lingkungannya, yang satu dengan lainnya tidak dapat dipisahkan.

## Hutan negara

Hutan yang berada pada tanah yang tidak dibebani hak atas tanah.

## Hutan hak

Hutan yang berada pada tanah yang dibebani hak atas tanah.

## Hutan adat

hutan negara yang berada dalam wilayah masyarakat hukum adat.

## Hutan produksi

Kawasan hidup yang mempunyai fungsi pokok memproduksi hasil hutan.



### Hutan lindung

Kawasan hutan yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan sistem penyangga kehidupan untuk mengatur tata air, mencegah banjir, mengendalikan erosi, mencegah intrusi air laut, dan memelihara kesuburan tanah.

### Hutan konservasi

Kawasan hutan dengan ciri khas tertentu, yang mempunyai fungsi pokok pengawetan keanekaragaman tumbuhan dan satwa serta ekosistemnya.

### Kawasan hutan

wilayah tertentu yang ditunjuk dan atau ditetapkan oleh Pemerintah untuk dipertahankan keberadaannya sebagai hutan tetap.

### Kehutanan

Sistem pengurusan yang bersangkutan paut dengan hutan, kawasan hutan, dan hasil hutan yang diselenggarakan secara terpadu.

### Kepentingan umum

Kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

### Konsultasi publik

Proses komunikasi dialogis atau musyawarah antarpihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

### Lembaga pertanahan

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

### Musyawarah

Kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

### Objek pengadaan tanah

Tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

### Pelepasan hak atas tanah

Kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan.

### Pembebasan tanah

Melepaskan hubungan hukum yang semula diantara pemegang hak/menguasai tanah dengan cara memberikan ganti rugi.

### Pemerintah daerah

Gubernur, bupati, atau walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

### Pemerintah pusat

Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

### Pencabutan hak atas tanah

Pengambilan tanah kepunyaan suatu pihak oleh negara secara paksa yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum.

### Pengadaan tanah

Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

### Perlindungan hukum

Suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.

### Urusan pemerintahan

Fungsi-fungsi pemerintahan yang menjadi hak dan kewajiban setiap tingkatan dan/atau susunan pemerintahan untuk mengatur dan mengurus fungsi-fungsi tersebut yang menjadi kewenangannya dalam rangka melindungi, melayani, memberdayakan, dan menyejahterakan masyarakat.

# INDEKS

---

## C

Cipta Kerja, 1, 2, 3, 33, 37, 38, 44, 45, 51, 59, 60, 62

## E

*Environmental Impact Assesment*, 45, 51

*Environmental Impact Management Plan*, 3, 39, 44, 45, 51

*Environmental Management Plan*, 45, 46, 49, 51, 58

## F

flora dan fauna, 48, 50

## H

Hutan, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 30, 52, 53, 59, 60, 62, 63

## K

Kawasan Ekonomi Khusus, 8, 9, 63  
kawasan hutan, 2, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 44, 53, 61, 62  
Kawasan hutan, 21, 53  
Kepentingan umum, 18, 40, 41, 53  
Konsultasi publik, 53

## O

Objek pengadaan tanah, 54

## P

Pelepasan hak atas tanah, 54  
pembangunan ekonomi, 34, 38  
Pembebasan tanah, 54  
Pencabutan hak atas tanah, 17, 54  
Pengadaan tanah, 1, 6, 16, 43, 55, 61  
Perlindungan hukum, 36, 55

## U

Urusan pemerintahan, 55

# REFERENSI

---

## **Buku dan Jurnal**

- A. Swela, E. Santosa, and D. Manar, "Analisis Dampak Pembebasan Tanah dan Nilai Ganti Rugi Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Dalam Pembangunan Waduk Logung di Desa Kandangmas dan Desa Tanjungrejo Kabupaten Kudus," *Journal of Politic and Government Studies*, vol. 6, no. 2, pp. 41-50, Mar. 2017.
- Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Dalam Pembangunan di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1979.
- Adams, D. (1994). *Urban Planning and the Development Process*. London: UCL Press.
- Ade Arif Firmansyah et al, *Land Acquisition In Accelerating And Expansion Of Indonesia's Economic Development Program: A Review Of Law, Moral And Politic Relations*, *South East Asia Journal of Contemporary Business, Economics and Law*, Vol. 7, Issue 4 August 2015, ISSN 2289-1560.
- Ade Arif Firmansyah et al, *Law Design Of Institutions Coordination As An Efforts To Harmonize Policy Housing Development Around The Airport In Indonesia*, *South East Asia Journal of Contemporary Business, Economics and Law*, Vol. 11, Issue 4 December 2016, ISSN 2289-1560.
- Ade Arif Firmansyah, *Legal Protection Pattern of Indonesia's Land Acquisition Regulation: Towards The Thickest Version Rule Of Law*, *International Journal of Business, Economics and Law*, Volume V Issue 4 December 2014, ISSN 2289-1552.
- Andrian S. (2007). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*". Sinar Grafika, Jakarta.
- Arief Gosita, *Masalah Korban Kejahatan, Kumpulan Karangan Akademika Presindo*, Jakarta, 1993.

- Baby, S., *Approach in Developing Environmental Management Plan (EMP)*, 2nd International Conference on Environmental Engineering and Applications IPCBEE vol.17 (2011) © (2011) IACSIT Press, Singapore.
- Ball, M., Lizieri C and Bryan D.M. (1998). *The Economics of Commercial Property Markets*. London: Routledge.
- Buitelaar, E. (2003). *User rights regimes analysed*. Proceeding of AESOP-ACSP Congress. Leuven.
- Chamdani, M. C. 2021. Penyelesaian Penguasaan Tanah di dalam Kawasan Hutan Pasca Pengaturan Undang- Undang Cipta Kerja. *Jurnal Hukum Lingkungan Indonesia* 7(2).
- Christiana Tri Budhayati, *Kriteria Kepentingan Umum Dalam Peraturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan di Indonesia*, *Jurnal Ilmu Hukum Refleksi Hukum* Edisi April 2012.
- Cici Mindan Cahyani dan Arief Rahman, *Kajian Yuridis Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja*, *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, Volume 1, Issue 2, Juni 2021.
- D.H.M. Meuwissen, 2007, *Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, dan Filsafat Hukum* (Penerjemah B. Arief Sidharta), Bandung: Refika Aditama.
- Djurdjani, (2009), "Suplai Tanah Untuk Pembangunan: Suatu Tinjauan Teoritis", *Prosiding Seminar Nasional: Peran Informasial Untuk Pembangunan Berkelanjutan*, FIT ISI, Semarang.
- Eggertsson,T. (1995). *Economic Perspective on Property Rights and the Economic of Institutions*. In PalFoss (Ed) *Economic Approaches to Organizations and Institutions*. (pp.47-61). Aldershot:Dartmouth.
- Environmental Protection Agency/Environmental Assessment Board, *Environmental Impact Assessment Guidelines*.
- Fisher, P. (2005). *The property development process. Case studies from Grainger Town*. *Property Management*. Vol. 23 No. 3.

- Fratmawati, D., (2006), “Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Semarang (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya Ngaliyan-Mijen)”, Tesis, Pascasarjana, Universitas Diponegoro.
- Galle, F.B., Nugroho, B., Kartodihardjo, H. 2016. Kebijakan Perubahan Fungsi Parsial Hutan Lindung (Studi Kasus di Kabupaten Toraja Utara). *Risalah Kebijakan Pertanian dan Lingkungan* 3(1).
- Guerin, K. (2003). *Property rights and Environmental Policy: A New Zealand Perspective*. New Zealand Treasury Working Paper 03/02. New Zealand.
- Hamzah, A., (2006), “Aspek Yuridis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Setelah Keluarnya Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 (Studi Kasus Proyek Kwala Namu Kecamatan Pantai Labu dan Proyek Pelebaran Jalan Tanjung Morawa Di Desa Buntu Bedimbar Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang”, Tesis, Pascasarjana Program Studi Kenotariatan, Universitas Sumatra Utara.
- Hario Danang Pambudhi dan Ega Ramadayanti, *Menilai Kembali Politik Hukum Perlindungan Lingkungan dalam Undang-Undang Cipta Kerja untuk Mendukung Keberlanjutan Ekologis*, *Jurnal Hukum Lingkungan Indonesia*, Vol. 7, No. 2, 2021:.
- Iskandar, A.S., (2006), “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Lingkar Ambarawa Kabupaten Semarang”, Tesis, Pascasarjana, Universitas Diponegoro.
- J.E. Sahetapy, *Teori Kriminologi Suatu Pengantar*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1982.
- Jimly Asshiddiqie, Bagir Manan dkk, *Gagasan Amandemen UUD 1945 dan Pemilihan Presiden Secara Langsung*, Setjen & Kepaniteraan MKRI, 2006.
- Jimly Asshiddiqie, *Model-Model Pengujian Konstitusional di Berbagai Negara*, Jakarta: Konstitusi Press, 2005.
- John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Jakarta, Sinar Grafika, 1988.
- Kartodihardjo, H. 2021. *PENGELOLAAN SDA – HUTAN : Implikasi*

- Pelaksanaan UUCK. <<https://bsilhk.menlhk.go.id/wp-content/uploads/2021/10/PENGELOLAAN-SDA-HUTAN-Impikasi-Pelaksanaan-UUCK.pdf>> (Sep. 12, 2022).
- Kurniawan, B. 2017. *Pengadaan Tanah Pada Kawasan Hutan untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera di Lampung Selatan*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Kolin Kirkpatrick and David Parker, *Regulatory Impact Assessment*, Edward Elgar Publishing, 2007.
- Lieke Lianadevi Tukgali, *Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Indonesia, 2010.
- Leonardi, L., “*Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Mengenai Ganti Rugi Pengadaan Tanah Kanal (Flood Way) Sei Deli-Sei Percut Medan)*”, Tesis, Pascasarjana Program Studi Kenotariatan, Universitas Sumatra Utara.
- Lieke Lianadevi Tukgali, *Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Disertasi Doktor Ilmu Hukum Universitas Indonesia, Kertas Putih Communication, Jakarta, 2010.
- Mirza Nasution, *Makalah, Negara dan Konstitusi*, FH USU, 2004.
- Moh. Mahfud MD, *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Mulyadi, M. 2017. Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Jakarta Utara. *Aspirasi* 8(2): 145-159.
- Muntaqo, F., Turatmiyah, S., Jaya, B.M., Satria, M. 2020. Pengadaan tanah pada kawasan hutan bagi pembangunan untuk kepentingan umum di sektor migas. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum dan Kenotariatan* 9(2): 71-84. DOI: 10.28946/rpt.v9i2.921
- Muchsan, *Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Lembaga Pembebasan Hak*, Disertasi Doktor Ilmu Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1992, hlm 346-348, dalam *ibid*, hlm 181.
- Muhadar, *Viktimisasi Kejahatan Dibidang Pertanahan*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2006.
- Muhammad Akib dkk, *Desain Hukum Resettlement Action Plan Untuk Menjamin Keberlanjutan Kehidupan Pihak Terdampak Dalam*



- Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Laporan Penelitian Profesor, LPPM Unila, 2019.
- Muhammad Akib, *Politik Hukum Pengelolaan Lingkungan Hidup dalam Perspektif Otonomi Daerah Menuju Pengaturan yang Berorientasi Keberlanjutan Ekologi*, Disertasi: Pascasarjana Undip, 2013.
- Muliawan, J. W. (2018). Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 in the Land Acquisition / How To Easily Understand Land Procurement for Development Using 3 in 1 in the Land Acquisition Concept. *Jurnal Hukum Peratun*, 1(2), 163–182. <https://doi.org/10.25216/peratun.122018.163-182>.
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004.
- Paksi, T.F.M., Suteki, S., Setiawati, T. W. 2017. Rekonstruksi Kebijakan Publik tentang Izin Pinjam Pakai Kawasan Hutan yang Berbasis Sustainable Development. *Diponegoro Law Journal* 6(41): 1–21.
- Purwandhani, D. G. 2015. Implementasi Pengadaan Tanah untuk Jalan di Jalan Lintas Selatan (JLS) yang Melewati Kawasan Hutan di Desa Sindurejo, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Malang. *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum* 0–19.
- Roni Sulistyanto Luhukay, *Penghapusan Izin Lingkungan Kegiatan Usaha Dalam Undang Undang Omnibus Law Cipta Kerja*, *Jurnal Meta-Yuridis* Vol (4) No.1 Maret 2021.
- Salim, M.N., Utami, W., Wulan, D.H., Pinuji, S., Mujiati, M., Wulandari, H., Dwijananti, B. M. 2021. Menyoal praktik kebijakan reforma agraria di kawasan hutan. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 7(2): 149–162. DOI: 10.31292/bhumi.v7i2.476
- Santoso, U. 2016. Penyelesaian Sengketa dalam Pengadaan Tanah. *Perspektif* 21(3): 188–198.
- Seta, W. (2016). Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia. In *Lex Administratum* (Vol. 4, Issue 4).
- Setiawan, E. N., Maryudi, A., Purwanto, R. H., and Lele, G. 2017. Konflik Tata Ruang Kehutanan dengan Tata Ruang Wilayah

- (Studi Kasus Penggunaan Kawasan Hutan Tidak Prosedural untuk Perkebunan Sawit Provinsi Kalimantan Tengah). *Bhumi* 3(1): 51–66.
- Sibuea, H. Y. P. (2019). *Aspek Hukum Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan pada Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Legal Aspect of the Implementation of Land Acquisition for Development on Tourism Special Economic Zone*. 10(2), 191–210.
- Soetandyo Wignjosoebroto, *Pengertian Kepentingan Umum Dalam Pembebasan Hak Atas Tanah*, Gema Clipping Service, Hukum, Desember 1, 1991.
- Suteki, *Desain Hukum Di Ruang Sosial*, Thafa Media, Yogyakarta, 2013.
- Syahadat, E., Sabarudi, S. 2012. Permasalahan Penataan Ruang Kawasan Hutan Dalam Rangka Revisi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi. *Jurnal Analisis Kebijakan Kehutanan* 9(2): 131–143.
- Syarif, E., Seroja, T.D., Mukhtirili, M. 2020. Analisa Yuridis Implementasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Infrastruktur Pekerjaan Umum. *Journal of Law and Policy Transformation* 5(2): 86–99.
- Tim Penyusun, *Tinjauan Upaya Perlindungan Negara: Indonesia, Laporan Akhir Draft, Lampiran 10: Pengkajian Akseptabilitas Pemukiman; Draft For Discussion Only, Kembali Tidak Secara Sukarela*, Maret 2017.
- Utami, W., and Sarjita, S. 2021. *Pengadaan Tanah di Indonesia dan Beberapa Negara dari Masa ke Masa*. STPN Press, Sleman.
- Yanto Sufriadi, *Rekonstruksi Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perpektif Hukum Progresif (Studi Kasus di Bengkulu)*, Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, 2011.

**Website:**

<https://prepp.in/news/e-492-components-of-environmental-impact-assessment-eia-environment-notes#Components>, diakses 16 Agustus 2022 Pukul 15.22 WIB.

<https://prepp.in/news/e-492-components-of-environmental-impact-assessment-eia-environment-notes#Components>, diakses 16 Agustus 2022 Pukul 15.22 WIB.

<http://bataviase.co.id/node/619457>, diakses pada 29 Desember 2021, pukul 14.45 WIB.

<http://www.neraca.co.id/2011/10/18/tanah-jadi-kendala-klasik-proyek-infrastruktur/>, diakses pada 29 Desember 2021, pukul 21.40 WIB.

[http://www.taputkab.go.id/page.php?news\\_id=1051](http://www.taputkab.go.id/page.php?news_id=1051), dikunjungi pada 30 Desember 2021, pukul 00.30 WIB.

