

KAJIAN TERHADAP GANTI RUGI TANAH PADA PROYEK PEMBANGUNAN TOL KUNCIRAN-BANDARA SOEKARNO HATTA

Ahmad Rozi ¹

¹ Universitas Nasional

Email: ahmadrozi088@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan untuk melihat apakah pembangunan Jalan Tol Bandara Kunciran – Soekarno Hatta sudah sesuai dengan undang-undang pengadaan lahan atau sebaliknya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan santunan lahan pada proyek pembangunan jalan tol Bandara Kunciran-Soekarno-Hatta dengan metode kuantitatif. Fokus utama penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi sejauh mana pelaksanaan kompensasi lahan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan bagaimana ketidakpastian peraturan mempengaruhi prosesnya. Data dikumpulkan melalui survei terhadap pihak terdampak, seperti pemilik lahan, serta analisis dokumen dan laporan resmi terkait kebijakan kompensasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan santunan lahan seringkali hanya bersifat formalitas, dengan kurangnya transparansi dan akurasi dalam menentukan nilai kompensasi. Hal ini disebabkan oleh ketidakpastian regulasi yang mengatur mekanisme dan kriteria kompensasi, sehingga menimbulkan ketidakpuasan di kalangan masyarakat terdampak. Studi ini menyoroti perlunya revisi kebijakan dan peraturan yang lebih ketat serta proses yang lebih partisipatif untuk memastikan keadilan bagi semua pihak yang terkena dampak dalam pembangunan infrastruktur strategis.

Kata Kunci: Ganti Rugi, Pembangunan, Tol Kunciran-Bandara Soetta

ABSTRACT

This research was carried out to see whether the construction of the Kunciran – Soekarno Hatta Airport Toll Road was in accordance with the land acquisition law or vice versa. This study aims to analyze the implementation of land compensation in the Kunciran-Soekarno-Hatta Airport toll road construction project using quantitative methods. The main focus of the research is to identify the extent to which the implementation of land compensation is in accordance with applicable regulations and how regulatory uncertainty affects the process. Data is collected through surveys of affected parties, such as land owners, as well as analysis of documents and official reports related to compensation policies. The results of the study show that the implementation of land compensation is often only a formality, with a lack of transparency and accuracy in determining the value of compensation. This is due to uncertainty in the regulations that govern the compensation mechanism and criteria, thus causing dissatisfaction among the affected communities. The study highlights the need for stricter revision of policies and regulations as well as a more participatory process to ensure fairness for all affected parties in strategic infrastructure development.

Keywords: Compensation, Development, Kunciran-Soetta Airport Toll Road

PENDAHULUAN

Pembangunan infrastruktur merupakan salah satu prioritas utama dalam pembangunan nasional untuk mendukung pertumbuhan ekonomi, meningkatkan konektivitas antarwilayah, dan memperbaiki pelayanan publik. Jalan tol menjadi salah satu infrastruktur strategis yang dibangun guna mengatasi kemacetan lalu lintas, mempercepat

mobilitas barang dan jasa, serta mendorong pengembangan kawasan ekonomi. Salah satu proyek strategis tersebut adalah pembangunan Jalan Tol Kunciran-Bandara Soekarno Hatta, yang menghubungkan berbagai kawasan penting di Tangerang dan sekitarnya. Adapun bentuk pembangunan tersebut merupakan hasil dari hukum pengadaan tanah yang ditujukan untuk mendukung pembangunan nasional sebagaimana cita-cita bangsa (Lestari, 2020).

Namun, pembangunan infrastruktur sering kali menghadapi tantangan dalam hal pengadaan tanah. Sebab, kebutuhan terhadap tanah selalu meningkat tanpa adanya penambahan jumlah tanah (Lubis, 2021). Untuk itu, hal ini membuat pemerintah harus membebaskan tanah untuk pembangunan dari masyarakat, yang mana dikuasai oleh perorangan, adat atau lain sebagainya (Isnaeni, 2020). Proses pengadaan tanah dapat menimbulkan permasalahan terkait ganti rugi, yang sering menjadi isu sensitif di masyarakat. Pemerintah melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum telah mengatur mekanisme ganti rugi untuk memastikan proses berjalan secara adil, transparan, dan menghormati hak-hak pemilik tanah. Penegakan hukum penting dalam melaksanakan pembangunan infrastruktur, agar jalannya pembangunan sesuai dengan aturan yang ada (Junef, 2017).

Kecamatan Benda di Kota Tangerang merupakan salah satu wilayah yang terkena dampak pembangunan Jalan Tol Kunciran-Bandara Soekarno Hatta. Proses pengadaan tanah di wilayah ini melibatkan berbagai pihak, termasuk pemerintah, pemilik tanah, dan masyarakat yang terkena dampak langsung. Meskipun aturan telah ditetapkan, dalam pelaksanaannya sering kali muncul permasalahan seperti ketidaksesuaian nilai ganti rugi dengan harapan masyarakat, kurangnya sosialisasi, dan kendala administratif.

Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis mekanisme ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Kunciran-Bandara Soekarno Hatta di Kecamatan Benda, Kota Tangerang, berdasarkan ketentuan Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mendalam mengenai implementasi undang-undang tersebut, mengidentifikasi kendala yang dihadapi, serta memberikan rekomendasi untuk memperbaiki proses pengadaan tanah di masa mendatang.

Penelitian ini menjadi relevan karena selain memberikan gambaran empiris mengenai pelaksanaan kebijakan pengadaan tanah, juga menjadi referensi bagi pemerintah dan pihak terkait dalam menyusun strategi yang lebih efektif dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan social legal, yang bertujuan untuk memahami hubungan antara hukum dan realitas sosial secara mendalam. Metode social legal merupakan suatu metode yang diarahkan untuk melihat bagaimana antara konsep hukum yang abstrak dengan realitas sosial (Adriansa et al., 2020). Metode ini melibatkan analisis terhadap data-data kualitatif yang dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi, dan studi dokumen. Pendekatan social legal dipilih karena mampu mengeksplorasi bagaimana norma-norma hukum tidak hanya dipahami sebagai aturan formal, tetapi juga bagaimana ia diimplementasikan, dipengaruhi, dan memengaruhi dinamika sosial di masyarakat. Penelitian ini juga mengintegrasikan perspektif sosial dan hukum untuk mengidentifikasi berbagai faktor yang memengaruhi efektivitas kebijakan atau aturan tertentu. Data yang diperoleh dianalisis secara tematik untuk menemukan pola, hubungan, dan makna yang relevan dengan isu yang diteliti. Pendekatan ini memberikan fleksibilitas bagi peneliti untuk mengeksplorasi dimensi sosial dari hukum, sehingga hasil penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif tentang peran hukum dalam konteks sosial tertentu.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Tinjauan terhadap Ganti Rugi Pembangunan Jalan Tol Kunciran-Bandara Soekarno-Hatta

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, ganti rugi didefinisikan sebagai pemberian kompensasi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam rangka proses pengadaan tanah. Kompensasi tersebut bertujuan untuk mengganti kerugian yang dialami oleh pemegang hak atas tanah yang telah dialihkan. Dalam konteks pengadaan tanah, isu terkait kompensasi menjadi salah satu aspek yang paling sensitif dan krusial.

Dalam penetapan ganti rugi, nominal nilai ganti rugi yang diberikan pemerintah terhadap tanah masyarakat seringkali menimbulkan ketidaksepakatan antara kedua belah pihak. Sehingga akibat dari hal tersebut membuat jalannya proyek menjadi tidak sesuai dengan waktu perencanaan yang telah disusun. Ketidakpuasan terhadap nilai ganti rugi ini sering muncul karena masyarakat yang lahannya terkena proyek merasa bahwa besaran yang ditetapkan oleh panitia pengadaan tanah tidak mencerminkan nilai yang adil. Ketidakesuaian tersebut mencakup aspek finansial maupun emosional, di mana masyarakat merasa kehilangan aset yang memiliki nilai lebih dari sekadar material, seperti nilai historis, sosial, atau potensi ekonomi di masa depan. Akibatnya, proses negosiasi seringkali memakan waktu lebih lama dan menimbulkan konflik antara pihak pemerintah dan pemilik tanah.

Hambatan ini semakin diperparah oleh kurangnya transparansi dalam proses penilaian harga tanah dan minimnya upaya pemerintah untuk melibatkan masyarakat dalam proses tersebut. Panitia pengadaan tanah seringkali dianggap hanya menggunakan pendekatan formalitas yang berfokus pada penyelesaian administrasi, tanpa memperhatikan substansi rasa keadilan bagi masyarakat terdampak. Kondisi ini menciptakan ketidakpercayaan masyarakat terhadap pemerintah, sehingga menunda atau bahkan menggagalkan pelaksanaan proyek pembangunan.

Pemberian ganti rugi yang memadai dan sesuai prinsip keadilan kepada pihak yang berhak merupakan kewajiban yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Undang-undang ini secara tegas menggarisbawahi bahwa kelayakan dan keadilan merupakan elemen fundamental dalam proses pemberian ganti rugi. Namun, praktik di lapangan menunjukkan bahwa implementasi prinsip kelayakan dan keadilan tersebut sering kali tidak berjalan sebagaimana mestinya. Banyak pihak yang merasa bahwa penilaian ganti rugi tidak mencerminkan nilai yang seharusnya, baik dari segi material maupun non-material. Hal ini mengakibatkan ketimpangan dalam proses pengadaan tanah, yang berpotensi menimbulkan resistensi dari masyarakat yang terdampak.

Berdasarkan data yang diperoleh peneliti melalui wawancara dengan masyarakat terdampak pembangunan Tol, masyarakat menolak tawaran ganti kerugian yang diajukan

oleh pemerintah. Penolakan ini disebabkan oleh nilai tanah masyarakat yang terdampak pembangunan jalan tol, yang dihargai antara Rp2.000.000 hingga Rp2.600.000 per meter persegi. Nilai tersebut sangat jauh di bawah hasil penilaian terbaru tahun 2019 oleh tim Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Firman Azis, yang menetapkan harga tanah sebesar Rp7.000.000 per meter persegi. Perbedaan yang signifikan ini mencerminkan adanya ketidaksesuaian dalam proses penilaian dan penetapan nilai ganti kerugian, yang menjadi salah satu alasan utama keberatan masyarakat.

1. Hasil Analisis Deskriptif Jawaban Responden

Tabel 1. Interpretasi Data Hasil Analisis Deskriptif

No	Nama	Keterangan
1.	Warga A	No Bidang: 138 Luas SHM: 146m Luas Resume: 117m Nilai Resume: Rp 459.560.000 Nilai Konsinyasi: Rp 323.035.000 Selisih/Kekurangan: Rp 136.525.000
2.	Warga B	No Bidang: 105 Luas SHM: 54m Luas Resume: 54m Nilai Resume: Rp 256.508.000 Nilai Konsinyasi: Rp 229.992.000 Selisih/Kekurangan: Rp 26.516.000
3.	Warga C	No Bidang: 158A Luas SHM: 100m Luas Resume: 100m Nilai Resume: Rp 532.286.000 Nilai Konsinyasi: Rp 276.098.000 Selisih/Kekurangan: Rp 256. 188.000
4.	Warga D	No Bidang: 164

		Luas SHM: 65m Luas Resume: 61m Nilai Resume: Rp 305.365.000 Nilai Konsinyasi: Rp 168.420.000 Selisih/Kekurangan: Rp 136.945.000
5.	Warga E	No Bidang: 145 Luas SHM: 890m Luas Resume: 890m Nilai Resume: Rp 3.438.334.000 Nilai Konsinyasi: Rp 2.868.307.000 Selisih/Kekurangan: Rp 570.027.000

Sumber: Hasil wawancara

Jika menelaah proses yang dijelaskan oleh narasumber, proses pengadaan tanah untuk pembangunan Tol Kunciran – Bandara Soekarno Hatta sudah sesuai dengan prosedur pengadaan tanah yang mana diatur juga dalam Undang-undang RI Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Meskipun pada hakikatnya secara prinsip belum dapat terlaksana seperti apa mestinya. Kondisi ini menyebabkan ketidaksesuaian antara pelaksanaan di lapangan dengan tujuan awal pengadaan tanah, yang bertujuan untuk memberikan manfaat bagi kepentingan umum tanpa mengabaikan hak-hak masyarakat yang lahannya terdampak. Akibatnya, proses ini tidak hanya menciptakan ketidakpuasan, tetapi juga berpotensi memicu konflik antara pemerintah dan masyarakat. Meskipun disisi lain masyarakat juga seringkali menetapkan harga yang tinggi atau bahkan di masa depan atas tanah yang saat ini mereka miliki (Prabandari et al., 2021).

Selain itu, pelaksanaan proses pengadaan tanah masih menghadapi berbagai kendala yang membuatnya belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip dan asas-asas yang menjadi dasar dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Prinsip-prinsip tersebut, yang meliputi keadilan, transparansi, kepastian hukum, dan partisipasi masyarakat, seharusnya menjadi pedoman utama dalam setiap tahap pelaksanaan. Tranparansi dan akuntabilitas menjadi penting dalam proses pengadaan tanah, sehingga di satu sisi juga

dapat membangun kepercayaan pemerintah di tengah masyarakat (Anastasia et al., 2022). Gustav Radbruch pernah menyatakan bahwa terdapat tiga nilai hukum yaitu keadilan (filosofis), hukum (juridis) dan kemanfaatan bagi Masyarakat (sosiologis) (Santoso, 2021). Di Indonesia, Konsep keadilan tertuang dalam sila Pancasila kelima yaitu “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia” (Yuanita, 2022). Keadilan akan dapat tercapai apabila terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak yang terlibat (Andreas & Ariawan, 2023). Oleh karena itu, Konsep keadilan dalam hukum mencakup nilai filosofis, yuridis, dan sosiologis, sebagaimana dinyatakan oleh Gustav Radbruch. Di Indonesia, keadilan sosial yang tertuang dalam sila kelima Pancasila menjadi landasan utama dalam mencapai keadilan yang hanya dapat terwujud melalui kesepakatan bersama antara pihak-pihak yang terlibat.

Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pembangunan Jalan Tol Kunciran-Bandara Soekarno Hatta

Untuk menjaga kepastian hukum bagi pemilik tanah, menurut undang-undang, sertifikat menjadi bukti kuat bahwa tanah tersebut dikuasai oleh seseorang, perusahaan atau lain sebagainya (Muthallib, 2020). Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.

Untuk mendukung pembangunan, pemerintah memiliki kesempatan untuk memperoleh tanah dengan merujuk pada Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dimana aturan ini diteruskan dan didukung dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, beserta peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012, menunjukkan adanya inkonsistensi dalam pengaturan mengenai penetapan besaran ganti kerugian. Pasal 34 ayat (3) Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa "nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar

musyawarah penetapan ganti kerugian." Lebih lanjut, pada Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 mengatur bahwa:

"Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besaran Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34."

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, terdapat perbedaan pengaturan dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012. Dalam Pasal 66 ayat (4) peraturan tersebut dinyatakan bahwa "Besarnya Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian." Kemudian ditegaskan pula dalam Pasal 68 ayat (3) Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 bahwa:

"Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1)."

Pasal 38 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa apabila musyawarah tidak mencapai kesepakatan terkait bentuk dan/atau besarnya kompensasi, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Demak dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah berita acara hasil musyawarah ditandatangani. Selanjutnya, Pengadilan wajib memberikan putusan terkait bentuk dan/atau besarnya kompensasi dalam jangka waktu maksimal 30 (tiga puluh) hari sejak pengajuan keberatan diterima.

Berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (3) dan ayat (4), apabila pihak yang berhak masih merasa tidak puas dengan putusan Pengadilan, mereka dapat mengajukan upaya kasasi ke Mahkamah Agung dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan tersebut diterima. Selanjutnya, Mahkamah Agung wajib memberikan putusan atas permohonan kasasi tersebut dalam kurun waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah permohonan diajukan.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 membatasi ruang lingkup musyawarah ganti kerugian hanya pada

penetapan bentuk ganti kerugian. Ketentuan ini berbeda dengan pengaturan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang mengamanatkan bahwa musyawarah dilaksanakan untuk menetapkan baik bentuk maupun besaran ganti kerugian. Perbedaan ini mencerminkan adanya ketidaksesuaian antara kedua regulasi, yang berpotensi menimbulkan kebingungan dalam implementasinya.

Situasi tersebut mengakibatkan ketidakpastian hukum dalam penetapan besaran nilai ganti kerugian. Lebih lanjut, Pasal 74 ayat (2) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan bahwa bentuk ganti kerugian, baik berupa satu jenis maupun gabungan dari beberapa bentuk, harus diberikan sesuai dengan nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh Penilai. Namun, berdasarkan pernyataan Bapak Dedi Sutrisno selaku Koordinator Tim 23, terdapat ketidaksesuaian antara nilai ganti kerugian yang ditentukan oleh Penilai dengan jumlah kompensasi yang diterima masyarakat. Hal ini menunjukkan adanya perbedaan dalam pelaksanaan dibandingkan dengan ketentuan yang telah diatur.

Inkonsistensi dalam pengaturan mengenai penentuan besaran nilai ganti kerugian telah mengakibatkan pelaksanaan yang bervariasi di berbagai daerah yang terlibat dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Kunciran-Bandara Soekarno-Hatta. Ketidakselarasan ini pada akhirnya menciptakan ketidakpastian hukum dalam proses penetapan nilai ganti kerugian, karena regulasi yang ada dinilai belum jelas dan tidak konsisten. Hal tersebut berpotensi menimbulkan permasalahan dalam implementasi, baik dari segi kepastian hukum maupun keadilan bagi pihak-pihak yang terdampak.

Berdasarkan analisis peneliti, pelaksanaan pengadaan tanah di Kecamatan Benda, Kota Tangerang, khususnya dalam musyawarah penentuan bentuk dan besaran ganti rugi, tampak hanya dilakukan secara formalitas. Hal ini menyebabkan pihak yang berhak atas tanah kehilangan kesempatan untuk berpartisipasi aktif dan mengemukakan pendapatnya selama proses musyawarah berlangsung. Padahal, tujuan utama musyawarah adalah untuk mencapai kesepakatan bersama dalam menentukan besaran ganti rugi, sehingga proses pengadaan tanah dapat dilakukan secara adil tanpa merugikan atau menguntungkan salah satu pihak secara sepihak. Selanjutnya, untuk memproses terjadinya keberatan pada diri

masyarakat yang terdampak pembangunan dapat membuat gugatan kepada pengadilan negeri setempat (Wibowo et al., 2021).

Keadilan Hukum atas Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum

Jika menelaah terhadap proses pengadaan tanah bagi kepentingan Pembangunan Umum. Pemerintah setidaknya harus dapat menegakkan keadilan bagi semua pihak. Menurut (Berliani et al., 2024), terdapat aspek-aspek keadilan yang penting untuk diperhatikan dalam kasus seperti ini, diantaranya :

1. Keadilan Distributif : Pemerintah harus dapat menjamin munculnya nilai positif dari pembangunan yang diciptakan. Ganti rugi yang sesuai dengan nilai, menjadi salah satu bentuk mendistribusikan hal tersebut.
2. Keadilan Prosedural : Pemerintah harus menjunjung tinggi nilai transparansi, akuntabilitas dan partisipatif. Sehingga dalam proses pengadaan tanah bagi kepentingan umum tidak menimbulkan rasa curiga atau kerugian salah satu pihak.
3. Keadilan Restoratif : Bila proses pengadaan tanah menimbulkan kerugian pada masyarakat. Maka pemerintah harus dapat menjamin kembalinya keadaan yang dirasakan oleh masyarakat seperti saat sebelum mereka terdampak.

Dalam prinsip keadilan, pemberian ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah merupakan langkah konkrit di dalam mewujudkan rencana pembangunan umum yang ingin dilaksanakan oleh pemerintah (Alim, 2024). Dengan adanya timbal balik yang dilakukan pemerintah terhadap hak dan kewajiban atas tanah yang ingin mereka peroleh. Memungkinkan kedua belah pihak, yakni pemerintah dan masyarakat terbebas dari perselisihan. Sebagai wujud keinginan pembangunan umum, pemerintah harus dapat menegakkan hukum dengan baik bukan malah mengambil bagian untungnya saja (Prasdhana & Huda, 2024). Disisi lain, pemerintah juga harus dapat menanamkan kebijakan yang transparatif, keadilan sosial, transparansi dan cakap dalam penggunaan teknologi (Pamungkas et al., 2025). Sebab tujuan daripada hukum dapat sebagai penegak keadilan dan menertibkan masalah-masalah yang ada, bukan hanya sebatas formalitas (Wirawan, 2022).

Oleh karena itu, proses pengadaan tanah harus dilaksanakan secara transparan, adil, dan berdasarkan aturan hukum yang berlaku. Pemilik tanah berhak atas ganti rugi yang layak dan sesuai dengan nilai tanah mereka, yang mencakup aspek ekonomi, sosial, dan emosional. Selain itu, partisipasi masyarakat dalam proses pengambilan keputusan harus dijamin, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau diperlakukan secara sepihak. Prinsip keadilan juga menuntut agar proses pengadaan tanah menghindari praktik-praktik diskriminasi, penyalahgunaan kekuasaan, atau manipulasi. Dengan memastikan keadilan hukum, negara tidak hanya dapat memenuhi kebutuhan pembangunan, tetapi juga menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan pemerintahan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Setelah melalui berbagai proses yang dilewati oleh peneliti, maka beberapa kesimpulan yang dapat diambil dari riset yang dilakukan ini adalah :

1. Proses pengadaan tanah tersebut cenderung dilakukan secara sepihak tanpa melalui mekanisme musyawarah yang mengedepankan prinsip-prinsip dan asas-asas pengadaan tanah yang adil, transparan, dan partisipatif. Hal ini menunjukkan adanya penyimpangan dalam pelaksanaan yang berpotensi mengabaikan hak-hak masyarakat terdampak.
2. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Kunciran-Bandara Soekarno-Hatta di Kecamatan Benda, Kota Tangerang, menunjukkan bahwa musyawarah terkait penentuan bentuk dan besaran ganti rugi terkesan dilakukan secara formalitas semata. Jika dilihat dari hasil kebijakan yang diterapkan. Pemerintah seperti hanya melaksanakan musyawarah sebagai formalitas guna meredam potensi kemarahan masyarakat. Akibatnya, pihak yang berhak atas tanah kehilangan kesempatan untuk berpartisipasi aktif dan menyampaikan pendapat dalam proses tersebut. Padahal, tujuan utama dari musyawarah adalah memastikan bahwa besaran ganti rugi ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama antara kedua belah pihak, sehingga tercipta keadilan tanpa adanya pihak yang dirugikan

maupun diuntungkan secara tidak proporsional dalam proses pengadaan tanah tersebut.

Dalam pembangunan sarana umum yakni Jalan Tol Kunciran-Bandara Soekarno-Hatta didapati belum sepenuhnya menjunjung asas keadilan. Dimana pada prakteknya masyarakat tidak mendapati hak sesuai dengan yang seharusnya diperoleh.

Berdasarkan temuan penelitian, diperlukan langkah-langkah perbaikan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Kunciran-Bandara Soekarno-Hatta agar sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pemerintah dan pihak terkait harus memastikan bahwa proses pengadaan tanah dilakukan secara adil, transparan, dan partisipatif, dengan mengutamakan musyawarah yang bermakna, bukan sekadar formalitas. Hal ini mencakup pemberian ruang yang cukup bagi masyarakat terdampak untuk menyampaikan pendapat, serta memastikan bahwa besaran dan bentuk ganti rugi ditentukan melalui kesepakatan bersama yang mencerminkan prinsip keadilan. Langkah ini penting untuk mencegah penyimpangan, melindungi hak-hak masyarakat terdampak, dan menciptakan rasa kepercayaan antara pemerintah dan masyarakat dalam setiap tahap pengadaan tanah.

Secara praktis, penelitian ini dapat menjadi panduan bagi pemerintah, pengembang, dan pihak terkait dalam menyusun dan melaksanakan kebijakan pengadaan tanah yang lebih adil, transparan, dan efisien. Temuan penelitian ini juga dapat membantu mengidentifikasi kendala-kendala yang muncul dalam proses ganti rugi, sehingga langkah-langkah perbaikan dapat diterapkan untuk meminimalkan konflik atau sengketa di masa mendatang. Selain itu, penelitian ini dapat memberikan wawasan bagi masyarakat terdampak tentang hak-hak mereka dalam proses pengadaan tanah, sehingga mereka dapat berpartisipasi secara aktif dan memahami mekanisme hukum yang berlaku.

Dari sisi akademis, penelitian ini berkontribusi pada pengembangan literatur hukum dan manajemen pengadaan tanah, khususnya dalam konteks proyek infrastruktur strategis. Penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi studi-studi selanjutnya, baik dalam membandingkan kebijakan pengadaan tanah di berbagai daerah maupun dalam

menganalisis dampaknya terhadap sosial-ekonomi masyarakat. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya relevan secara teoritis, tetapi juga memiliki nilai aplikatif yang dapat mendukung pembangunan berkelanjutan

DAFTAR PUSTAKA

- Adriansa, M. Z., Adhim, N., & Silvia, A. (2020). Pengadaan Tana bagi Pembangunan Bendungan Bener di Desa Wadas Kabupaten Purworejo (Tahap 1) (Studi Kasus Hambatan dalam Pengadaan Tanah di Desa Wadas). *Diponegoro Law Journal*, 9(1), 138–154.
- Alim, S. (2024). Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum terhadap Tanah Milik. *Gorontalo Law Review*, 7(1), 42–57.
- Anastasia, S., Nurohman, R., Zaidan, D. T. N., & Mubarok, A. (2022). Implikasi Hukum Agraria terhadap Konflik Pertanahan Indonesia. *Arus Jurnal Sosial Dan Humaniora (AJSH)*, 4(2), 545–553.
- Andreas, D., & Ariawan, A. (2023). Penerapan Teori Keadilan Dalam Putusan Verstek. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)*, 7(1), 633–639. <https://doi.org/10.58258/jisip.v7i1.4483>
- Berliani, A., Fahmi, S., & Ardiansah. (2024). Pemberian Ganti Kerugian atas Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum di Indonesia dalam Perspektif Keadilan. *Collegium Studiosum Journal*, 7(1), 253–271.
- Isnaeni, D. (2020). Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara. *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, 3(1), 93–105.
- Junef, M. (2017). Penegakan Hukum dalam Rangka Penataan Ruang guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Penelitian Hukum*, 17(4), 373–390.
- Lestari, P. (2020). Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila. *SIGn Jurnal Hukum*, 1(2), 71–86. <https://doi.org/10.37276/sjh.v1i2.54>
- Lubis, A. F. (2021). Kedudukan Hukum Dari Hak Ulayat Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Pertahanan Negara Di Provinsi Papua Barat. *Jurnal Esensi Hukum*, 3(2), 170–187. <https://doi.org/10.35586/esensihukum.v3i2.109>
- Muthallib, A. (2020). Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum. *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Dan Ekonomi Islam*, 12(1), 21–43. <https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v12i1.1673>
- Pamungkas, G. S., Hutaeruk, G. A., & Fathurrahman, R. (2025). Membedah Kebijakan Pemerintah : Strategi Menuntaskan Konflik Pertanahan Demi Keadilan yang Berkelanjutan. *JlIP : Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 8(1), 26–37.

- Prabandari, L. N. D. S., Arthanaya, I. W., & Suryani, L. P. (2021). Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 1–5. <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.1-5>
- Prasdhana, A., & Huda, M. (2024). Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. *UNES Law Review*, 6(3), 8203–8211.
- Santoso, H. A. (2021). Perspektif Keadilan Hukum Teori Gustav Radbruch Dalam Putusan PKPU “PTB.” *Jatiswara*, 36(3), 325–334. <https://doi.org/10.29303/jtsw.v36i3.341>
- Wibowo, S. N., Pujiwati, Y., & Rubiati, B. (2021). Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An*, 4(2), 191–209. <https://doi.org/10.23920/acta.v4i2.480>
- Wirawan, V. (2022). Alternatif Upaya Pencegahan Kejahatan Mafia Tanah Dalam Perspektif Hukum Administrasi Pertanahan. *Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1), 47–58. <https://doi.org/10.24269/lis.v7i1.6195>
- Yuanita, A. C. (2022). Menelaah Konsep Keadilan Hukum Teori Keadilan John Rawls dalam Pemutusan Hubungan Kerja secara Sepihak terhadap Pekerja Migran Indonesia di Luar Negeri. *Interdisciplinary Journal on Law, Social Sciences and Humanities*, 3(2), 130. <https://doi.org/10.19184/idj.v3i2.34553>