

## Pelaksanaan Pengadaan Tanah Terkait dalam Pembangunan Bandara Bagi Kepentingan Umum di Kabupaten Kulonprogo

Reza Amirul Hatman<sup>1</sup>, Lego Karjoko<sup>2</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia

### Info Artikel

#### Keywords:

Land Procurement;  
Compensation; Development  
for Public Interest.

#### Kata kunci:

Pengadaan Tanah; Ganti  
Rugi; Pembangunan Bagi  
Kepentingan Umum.

#### Corresponding Author:

Reza Amirul Hatman, E-mail:  
[rezaamirulhatman@gmail.com](mailto:rezaamirulhatman@gmail.com)

P-ISSN : 2797-8192

E-ISSN: 2797-393X

### Abstract

*This study describes and examines the problems, first how the process of implementing land acquisition for the public interest in the construction of the airport in Kulonprogo in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations. This research is a prescriptive normative legal research. The types of secondary data include primary and secondary legal materials.*

*The results of the study indicate that the regulation of land acquisition in the construction of the airport in Kulonprogo legally has realized the principle of public interest although in the process there are obstacles caused by several rejections but the development is carried out by the government solely not to seek profit for some groups or individuals, so that can be qualified as land acquisition for public interest. As well as the compensation process carried out referring to the Fair Replacement Value has been carried out in accordance with the results of the previous assessment. This is evidenced by the high compensation given from the initial plan that was made*

### Abstrak

Penelitian ini mendeskripsikan dan mengkaji permasalahan, pertama bagaimana proses pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum dalam pembangunan Bandara di Kulonprogo sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif bersifat preskriptif. Jenis data sekunder meliputi bahan hukum primer, sekunder..

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan pengadaan tanah dalam pembangunan Bandara di Kulonprogo secara hukum telah mewujudkan prinsip kepentingan umum walaupun dalam prosesnya ada kendala yang disebabkan oleh beberapa penolakan namun pembangunan tersebut dilakukan oleh pemerintah semata-mata bukan untuk mencari keuntungan terhadap beberapa kelompok atau individu saja, sehingga dapat dikualifikasikan sebagai pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Serta proses ganti rugi yang dilakukan merujuk pada Nilai Penggantian Wajar sudah dilaksanakan sesuai dengan hasil penilaian sebelumnya. Hal ini dibuktikan dengan tingginya ganti rugi yang diberikan dari rencana awal yang dibuat

## I. Pendahuluan

Kehidupan manusia berlangsung di atas tanah mulai dari tempat bagi manusia untuk melangsungkan hidupnya (bermukim) hingga untuk mencari dan memenuhi kebutuhan hidupnya dengan mendayagunakan tanah. Selain itu tanah juga memiliki nilai ekonomis yang terus meningkat seiring dengan meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah, sehingga manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memperoleh kepemilikan atas sebidang tanah dengan cara seperti membuka lahan, jual-beli, tukar-menukar, dan lain-lainnya.

Tanah dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dikategorikan sebagai permukaan bumi baik berupa bumi, air, dan udara di atasnya dan bisa dipergunakan oleh semua orang terutama oleh negara sebagai pemegang kedaulatan tertinggi terhadap tanah. Sedangkan Pengadaan tanah sendiri adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti

kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. karena suatu kekayaan alam yang terkandung di dalam tanah walaupun dipunyai oleh perorangan dengan hak apapun namun negara memiliki kuasa penuh dan mampu melakukan pengambilan sesuai dasar konstitusional pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Pemerintah yang telah diatur di Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 yang berbunyi: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Yang kemudian dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 tersebut, dijabarkan lagi di dalam Pasal 2 UUPA, yang memberikan penegasan bahwa Hak Menguasai bukan berarti memiliki.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum, pihak yang melakukan pengadaan tanah harus mentaati aturan yang telah diberikan supaya masing-masing pihak dapat melaksanakan tujuan dari pengadaan tanah yakni harus memberikan fungsi social seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 8 UUPA. Gunanegara menyatakan bahwa esensi fungsi sosial dalam hak atas tanah adalah apabila penggunaannya:

1. Tidak semata-mata untuk kepentingan pribadi;
2. Memperhatikan keadaan dan sifatnya;
3. Bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan baik bagi yang mempunyai maupun bagi masyarakat<sup>1</sup>

Terkait dengan pengadaan tanah bagi kepentingan umum, Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 2021 jo. Pasal 123 Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Perubahan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, menjelaskan tentang pembangunan yang diperbolehkan dalam proses pengadaan tanah bagi kepentingan umum salah satunya adalah infrastruktur Bandara. Kemudian dalam melaksanakan pengadaan tanah tidak hanya berdasarkan pada hak menguasai saja karena telah ditegaskan bahwa dalam Pasal 18 UUPA bahwa: “Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara suatu kepentingan bersama dari rakyat hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang No.20 tahun 1961 tentang pencabutan Hak-hak atas tanah”<sup>2</sup> Pengadaan tanah yang dilakukan pemerintah bagi pembangunan Bandara New Yogyakarta Internasional Airport mencapai 160 hektar dimana sesuai ketentuan dalam undang-undang adanya suatu pemberian ganti rugi yang tata caranya dilakukan dengan pemberian ganti rugi dan juga konsinyasi. Undang-Undang telah mengatur mengenai ketentuan, tata cara, ataupun bentuk pertanggungjawaban serta pelaksanaan pengadaan tanah, namun fakta di lapangan justru belum tentu telah menggambarkan bahwa proses pengadaan tanah berjalan baik dan teratur.

## II. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif bersifat preskriptif. Jenis data sekunder meliputi bahan hukum primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan. Lokasi penelitian di Bandara New Yogyakarta Internasional Airport dan Kanwil ATR/BPN Yogyakarta. Teknik analisis yang digunakan adalah metode silogisme melalui pola pikir deduktif.

<sup>1</sup> Gunanegara, *Rakyat & Negara, Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: PT. Tatanusa, 2008).

<sup>2</sup> Ashar Sinilele, ‘Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kota Makassar’, *Jurnal Al-Qadau: Peradilan Dan Hukum Keluarga Islam*, 4.1 (2017), 1 <<https://doi.org/10.24252/al-qadau.v4i1.4972>>.

### III. Pembahasan

#### 1. Proses Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah dalam Pembangunan Bandara New Yogyakarta International Airport

Tanah merupakan sebuah kekayaan alam yang memiliki peran yang vital bagi keberlangsungan kehidupan manusia. Tanah juga merupakan harta yang penting dikarenakan dari tanah lah segala kegiatan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia dapat dilakukan dan menjadikan sebuah tanah memiliki nilai yang sangat berharga melihat seberapa krusial perannya baik bagi negara maupun masyarakat itu sendiri oleh karena itu sudah menjadi kewajiban manusia untuk memelihara dan mengatur bagaimana suatu tanah dapat digunakan secara adil dan berkelanjutan demi terwujudnya sebuah kemanfaatan bagi tiap manusia.

Menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 2021 jo. Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum menjelaskan bahwa “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak” di mana terkait hal pengadaan tanah tersebut salah satu tujuannya adalah terwujudnya kepentingan umum. Kepentingan umum dapat diartikan sebagai sesuatu yang dilakukan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Pasal 1 ayat (7) Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 2021 jo. Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang No.2 Tahun 2012 menjelaskan bahwa “kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Adanya unsur kemakmuran rakyat adalah berkaitan dengan pengertian kepentingan umum dikarenakan Hak-hak atas tanah tidak bersifat mutlak, tetapi bersifat relatif (terbatas) yaitu untuk kepentingan umum, negara dapat melakukan pengambilan hak atas tanah dengan memberi ganti rugi yang layak kepada pemegang haknya.<sup>3</sup> Dasar hukum pengambilan hak atas tanah termuat dalam Pasal 18 UUPA yang berbunyi seperti berikut: “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”

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum adalah disaat terciptanya dan adanya perhatian terhadap keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. Yaitu Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang dalam hal ini sebagai pejabat yang bertanggung jawab untuk menjamin adanya ketersediaan atas tanah untuk kepentingan umum.<sup>4</sup> Pemerintah sebagai pihak yang mewakili rakyat memiliki wewenang untuk mengatur dan menjamin tersedianya tanah untuk kemudian dari pengadaan tanah tersebut manfaatnya dapat dirasakan oleh seluruh rakyat. Maria SW Sumardjono juga mengemukakan pendapat bahwa kepentingan umum selain harus memenuhi “peruntukannya” juga harus dapat dirasakan kemanfaatannya (for public use) kepentingan-kepentingan umum tersebut tidak

<sup>3</sup> Ida Andira Martines and Fatma Ulfatun Najicha, ‘Fungsi Perum Perhutani Kesatuan Pemangkuan Hutan (KPH) Surakarta Dalam Pengendalian Kebakaran Hutan Di Kawasan Gunung Lawu’, *Jurnal Discretie*, 1.3 (2020), 210–18.

<sup>4</sup> Fatma Ulfatun Najicha Prila Wahyu Pratama, ‘LEGAL STUDY OF ADMINISTRATION OF COMMUNITY FOREST PRODUCTS, NATURAL FORESTS, AND PLANTS IN PRODUCTION FORESTS’, *UNTAG Law Review (ULREV)*, 6.1 (2022), 65–72  
<<http://www.tjyybjb.ac.cn/CN/article/downloadArticleFile.do?attachType=PDF&id=9987>>.

hanya bagi pemerintah sebagai pelaksana pengadaan tanah dan kepentingan pemilik tanah namun juga bagi masyarakat sekitar maupun secara luas yang berkesinambungan dalam jangka Panjang.<sup>5</sup>

Seperti yang kita ketahui bahwa dalam perkembangannya banyak kegiatan-kegiatan yang telah dilakukan pemerintah dalam pelaksanaan pengadaan tanah yang secara jelas termasuk dalam kegiatan untuk pembangunan bagi kepentingan umum, Misalnya kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara di Kulonprogo yaitu New Yogyakarta International Airport yang diprakarsai oleh PT. Angkasa Pura I (Persero). Pembangunan Bandara termasuk salah satu kriteria pembangunan untuk kepentingan umum seperti yang tersebut dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 2021 jo. Pasal 123 Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Perubahan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah yang dilakukan oleh PT Angkasa Pura I (Persero), yaitu demi untuk memenuhi kebutuhan akan tanah dalam melakukan kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum.<sup>6</sup>

Sebelum itu perlu diketahui bahwa dalam melaksanakan pembangunan tersebut maka adanya perencanaan terlebih dahulu dari awal yaitu terkait dengan Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum diselenggarakan Pemerintah. Yang mana telah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) PP No.19 Tahun 2021 jo. Pasal 7 ayat 1 UU No.2 Tahun 2012 yaitu:

1. Rencana Tata Ruang Wilayah;
2. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
3. Rencana Strategis; dan
4. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah

Penyelenggaraan Pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat, dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.dan dalam pelaksanaanya ada beberapa tahapan yang perlu dilakukan sebagai dasar pengadaan tanah.<sup>7</sup> Langkah-langkah pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum telah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 2021 jo. Pasal 13 Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum yang antara lain:

1. Perencanaan;
2. Persiapan;
3. Pelaksanaan; dan
4. Penyerahan Hasil

Pertama ialah Tahapan Perencanaan adalah saat pihak pelaksana pengadaan tanah menyusun rencana terhadap kawasan yang akan dilakukan pengadaan tanah. Penyusunan rencana pengadaan tanah tersebut didasarkan pada beberapa hal seperti yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) PP No.19 Tahun 2021 jo. Pasal 7 ayat 1 UU No.2 Tahun 2012 yakni: “Setiap Instansi yang Memerlukan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum membuat rencana Pengadaan Tanah yang didasarkan pada”:

<sup>5</sup> S.W. Sumardjono Maria, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya* (Jakarta: Kompas).

<sup>6</sup> Evi Fajriantina Lova, ‘Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol Oleh Badan Usaha Milik Negara (Persero)’, *Jurnal Yustitia*, 5 (2016), 387.

<sup>7</sup> , Rahayu Subekti, ‘Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum’, *Yustisia Jurnal Hukum*, 95.2 (2016), 376–94  
<<https://doi.org/10.20961/yustisia.v95i0.2816>>.

1. Rencana Tata Ruang; dan
2. Prioritas Pembangunan Yang Tercantum Dalam:
  - a. Rencana Pembangunan Jangka Menengah;
  - b. Rencana Strategis; dan/atau
  - c. Rencana Kerja Pemerintah/Instansi yang Memerlukan Tanah.

Bandara New Yogyakarta International Airport (NYIA) dalam hal ini sudah termasuk dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah sekaligus proyek strategis nasional yang memerlukan tanah seperti yang dijelaskan bahwa Bandara NYIA adalah bagian dalam Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI) dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) pada periode tahun 2015-2019.8

Kemudian untuk tahapan persiapan Pengadaan Tanah. Di tahap ini langkah awal adalah kepala daerah dalam hal ini yang berwenang ialah Gubernur bertugas untuk membentuk Tim Persiapan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) PP No.19 Tahun 2021 yang menjelaskan “Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Tim Persiapan adalah tim yang dibentuk oleh gubernur/bupati/wali kota untuk membantu gubernur/bupati/wali kota dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan Konsultasi Publik rencana pembangunan” yang mana tugas dari sebuah tim persiapan pengadaan tanah antara lain:

1. Melaksanakan Pemberitahuan Rencana Pembangunan;
2. Melaksanakan Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan;
3. Melaksanakan Konsultasi Publik Rencana Pembangunan;
4. Menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan;
5. Mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan
6. Melaksanakan Tugas Lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang ditugaskan oleh gubernur

Masuk ke tahapan pelaksanaan yaitu kegiatan untuk melakukan pengadaan tanah setelah data yang sebelumnya dibutuhkan telah diperoleh, sehingga suatu pengadaan tanah dapat dimulai.<sup>9</sup> Di dalam Tahapan pelaksanaan ini menurut ketentuan dalam Pasal 53 ayat (2) PP No.19 Tahun 2021 Kepala Kantor Wilayah dari Badan Pertanahan Nasional adalah pihak yang menjadi pelaksana pengadaan tanah. yang dipilih oleh pihak yang memerlukan tanah. Yang kemudian nantinya pelaksana tersebut akan membentuk sebuah Panitia Pelaksana yang diketuai oleh Kepala Badan Pertanahan. Panitia pelaksana pengadaan tanah Bersama dengan kepala pelaksana dalam pelaksanaannya kemudian melakukan agenda kegiatan yang telah diatur dalam Pasal 57 PP No.19 Tahun 2021 antara lain:

1. Membuat Agenda Rapat Pelaksanaan;
2. Membuat Rencana Kerja dan Jadwal Kegiatan termasuk di dalamnya yaitu Rencana Pendanaan Pelaksanaan; Rencana Waktu Dan Penjadwalan Pelaksanaan, Rencana Kebutuhan Tenaga Pelaksana, Rencana Kebutuhan Bahan Dan Peralatan Pelaksana,

<sup>8</sup> Kamil Alfi Arifin and Umar Basuki, ‘MEDIA DAN NYIA: (Analisis Wacana Kritis Pembangunan Bandara Baru New Yogyakarta International Airport Dalam Pemberitaan Media Lokal Di Yogyakarta)’, *Jurnal Komunikasi*, 13.1 (2018), 67–80 <<https://doi.org/10.20885/komunikasi.vol13.iss1.art5>>.

<sup>9</sup> Muhammad Ainurasyid and others, ‘Penerapan Strict Liability Oleh Perusahaan Dalam Rangka Konservasi Lingkungan Hidup Di Indonesia’, 2010, 103–9.

Inventarisasi dan Alternatif Solusi Faktor-Faktor Penghambat dalam Pelaksanaan; dan Sistem Monitoring Pelaksanaan

3. Menyiapkan Pembentukan Satuan Tugas yang Diperlukan dan Pembagian Tugas;
4. Memperkirakan Kendala-Kendala Teknis yang Mungkin Terjadi dalam Pelaksanaan;
5. Merumuskan Strategi Dan Solusi Terhadap Hambatan dan Kendala dalam Pelaksanaan;
6. Menyiapkan Langkah Koordinasi Pelaksanaan;
7. Menyiapkan Administrasi yang Diperlukan;
8. Mengajukan Kebutuhan Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Pengadaan Tanah;
9. Menetapkan Penilai; dan Membuat Dokumen Hasil Rapat.

Setelah dilakukannya diselesaikan setelah melalui beberapa proses antara lain Inventarisasi, Penilaian Tanah hingga Pemberian ganti rugi yang menuju pada pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah dari pihak pemilik tanah maka masuklah ke Penyerahan hasil yang merupakan tahapan terakhir dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang diperoleh setelah melalui tahapan-tahapan pelaksanaan yang ditandai dengan penerimaan sebuah Berita Acara Penyerahan yang ketentuannya tertulis pada ketentuan Pasal 115 PP No.19 Tahun 2021 yang berisi

1. Ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang Memerlukan Tanah disertai data Pengadaan Tanah, dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) Hari sejak Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah.
2. Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa bidang tanah dan dokumen Pengadaan Tanah dengan penandatanganan berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah.
3. Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan secara bertahap dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah untuk pensertipikatan
4. Tugas dan tanggung jawab pelaksana Pengadaan Tanah berakhir dengan telah ditandatanganinya berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah secara keseluruhan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
5. Pensertipikatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak penyerahan hasil Pengadaan Tanah,

## **2. Pelaksanaan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum terhadap Pembangunan Bandara Di Kulonprogo**

Ganti rugi merupakan salah satu proses dalam tahapan pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang menjadi dasar utama sebuah pengadaan tanah dapat dilakukan sehingga sebuah hak atas objek tanah dapat diambil alih kepemilikannya karena masalah ganti kerugian merupakan hal yang krusial bahkan paling utama dalam proses pengadaan tanah seperti yang dijelaskan dalam pengertian tentang Pengadaan tanah di Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 2021 jo. Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti

kerugian yang layak dan adil kepada yang berhak.<sup>10</sup> Menurut Sarjita menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.<sup>11</sup>

Selain itu Ganti Rugi juga berhubungan dengan adanya kepentingan umum karena ganti rugi juga menitik beratkan pada hal adil atau tidaknya suatu pemberian ganti rugi seperti disebutkan Pasal 18 UUPA Tahun 1960 yaitu “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”. Sehingga suatu kepentingan umum dapat terlaksana apabila proses ganti rugi juga berjalan adil dan layak.

Menurut Pasal 76 Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 2021 jo. Pasal 123 Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Perubahan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, memberikan pengertian bahwa ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. dalam hal ini bentuk ganti rugi yang diatur meliputi.<sup>12</sup>

1. Uang;
2. Tanah Pengganti;
3. Permukiman Kembali;
4. Kepemilikan Saham; atau
5. Bentuk Lain yang Disetujui oleh Kedua Belah Pihak

Disisi lain Secara garis besar mekanisme pemberian ganti rugi berdasarkan ketentuan tertentu banyak yang menyebut bahwa pemberian ganti rugi dapat dibedakan menjadi dua, yakni dengan pemberian ganti rugi secara langsung maupun secara tidak langsung.<sup>13</sup> Pemberian ganti rugi secara langsung merupakan pemberian ganti rugi yang langsung diberikan oleh panitia pengadaan tanah kepada pihak yang berhak setelah memperoleh kata sepakat mengenai besaran dan bentuk ganti rugi dalam musyawarah dan disertai berita acara penyerahan ganti rugi dalam hal ini objeknya juga telah disepakati kedua pihak. Sementara pemberian ganti rugi secara tidak langsung adalah pemberian ganti rugi yang dititipkan panitia pengadaan tanah kepada pihak pengadilan negeri atau biasa disebut konsinyasi.<sup>14</sup>

Pada dasarnya suatu pengadaan tanah dapat berjalan semestinya tergantung pada permasalahan dalam proses ganti kerugian ini yang tentunya juga akan berpengaruh terhadap pengadaan tanah yang digunakan sebagai pelaksanaan pembangunan Bandara yang terjadi di Kulonprogo itu sendiri. Yang disini akan menjadi sebuah urusan yang harus dilakukan oleh PT. Angkasa Pura I (Persero) sebagai pihak yang menginginkan tanah tersebut dengan Warga terdampak sebagai para pemilik hak atas tanah beserta objek di tanah yang berhak menerima ganti kerugian.

<sup>10</sup> Annisa Shafarina Ayuningtyas, Rosita Candrakirana, and Fatma Ulfatun Najicha, ‘Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda’, *Jurnal Discretie*, 1.1 (2020), 69–77.

<sup>11</sup> Sarjita, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah* (Yogyakarta: Tugu Jogja, 2005).

<sup>12</sup> Aldi Subhan Lubis, ‘Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah Yang Tidak Memiliki Alas Hak Implementation’, *Doktrina: Journal of Law*, 2.1 (2019), 1–12 <<https://doi.org/10.31289/doktrina.v>>.

<sup>13</sup> Atika Rahmadanty, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Fatma Ulfatun Najicha, ‘Konsep Hijau: Penerapan Green Constitution Dan Green Legislation Dalam Rangka Eco-Democracy’, *Al’ Adl: Jurnal Hukum, Volume 13 Nomor 2, Juli 2021*, 2.1 (2021), 264–83 <<https://doi.org/10.25123/vej.1422>>.

<sup>14</sup> Amiludin, ‘Penetapan Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang No 2 Tahun 2012’, *Jurnal Dinamika UMT*, 1.2 (2016), 97–103.

Seperti pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah bahwa dalam hal ganti rugi pun ada beberapa prosedur yang harus dilakukan mulai dari inventarisasi. Inventarisasi dan identifikasi adalah langkah awal dalam ganti rugi yang bertujuan untuk mengkaji dan menampung beberapa permasalahan dalam proses pengadaan tanah tersebut yang dalam Pasal 34 ayat (4) huruf a berupa:

1. Klasifikasi Jenis dan Alasan Keberatan;
2. Klasifikasi Pihak yang Keberatan; dan/atau
3. Klasifikasi Usulan Pihak yang Keberatan.

Hasil inventarisasi tersebut kemudian akan disusun dalam bentuk dokumen keberatan yang nanti akan dipertimbangkan sebagai salah satu tolak ukur pemberian ganti rugi. yang kemudian melalui prosrs identifikasi dan Inventarisasi adalah guna memperoleh hasil data dari Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif terhadap pembangunan Bandar yang telah diumumkan dari tanggal 8 Januari s/d 27 Januari 2017 dan akan digunakan sebagai dasar penilaian ganti rugi, oleh Penilai Ganti rugi yag ditunjuk sebagai penilai publik.

Penilaian ganti rugi sendiri merupakan sebuah dasar dan patokan bagi sebuah pelaksanaan ganti rugi, ganti rugi dapat diberikan ketika sebuah tanah dan segala objek yang ada di dalam tanah yang akan dipergunakan tersebut telah dinilai oleh Penilai Publik. Penilai publik disini menurut Pasal 1 ayat (14) PP No.19 Tahun 2021 adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara. Tugas penilai publik terdapat di Pasal 68 ayat (1) PP No.19 Tahun 2021 bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang perbidang tanah, yang di dalamnya meliputi:

1. Tanah;
2. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
3. Bangunan;
4. Tanaman;
5. Benda yang Berkaitan dengan Tanah; dan/atau
6. Kerugian Lain yang Dapat Dinilai.

Yang mana penilai publik dapat melakukan penilaian setelah Penilai atau Penilai Publik menerima salinan dokumen perencanaan, daftar nominatif dan peta bidang tanah, dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah yang dituangkan dalam berita acara. Kepala Kanwil ATR/BPN Daerah Istimewa Yogyakarta yang mana dalam hal ini berperan sebagai pelaksana kemudian menunjuk penilai public yang ditunjuk dari Lembaga yang dinilai memiliki kapasitas sebagi penilai public.

Setelah melakukan penilaian dengan cara turun ke lapangan langsung, serta mengkaji Dokumen Perencanaan, Peta Bidang Tanah serta Daftar Nominatif maka pihak penilai publik berhasil memperkirakan Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang mana Nilai Penggantian Wajar adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu Properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas Properti. selain itu Nilai Penggantian Wajar (NPW) diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam UU No. 2 tahun 2012. NPW yang dikeluarkan oleh penilai publik yang dihasilkan dari kombinasi kerugian fisik dan kerugian non fisik atas suatu objek penilaian yang didapat dimana yang dimaksud tersebut ialah :

- a. Ganti kerugian atas faktor fisik (materiil) meliputi penggantian atas tanah hak baik yang bersertipikat dan yang belum bersertipikat, tanah ulayat, tanah wakaf, tanah yang

dikuasaitanpa alas hak yang dengan atau tanpa ijin pemilik tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah.

- b. Ganti kerugian atas faktor non-fisik (immateriil) yaitu penggantian atas kehilangan, keuntungan, kenikmatan, manfaat/kepentingan yang sebelumnya diperoleh oleh masyarakat yang terkena pembangunan sebagai akibat kegiatan pembangunan tersebut.<sup>15</sup>

Kemudian menurut Pasal 71 PP No.19 Tahun 2021 jo. Pasal 37 UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, bahwa setelah adanya penilaian ganti rugi maka diharuskan bagi Pelaksana Pengadaan Tanah untuk melaksanakan musyawarah terhadap bentuk ganti rugi yang akan digunakan di mana musyawarah tersebut didampingi Penilai atau Penilai Publik dan Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak hasil penilaian dari Penilai diterima oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah. Pasal 71 PP No.19 Tahun 2021 ayat 2 menjelaskan bahwa Proses Musyawarah dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian yang disampaikan Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan besarnya Ganti Kerugian yang ditentukan oleh Penilai publik.

Setelah muswarah berhasil maka pemberian ganti rugi dapat dilakukan dengan cara dan objek yang telah disepakati kedua belah pihak yaitu untuk Bandara di Kulonprogo adanya pelaksanaan ganti rugi dengan Uang dan juga adanya Relokasi (pemukiman Kembali) yang telah disediakan sebelumnya namun ada juga pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain yaitu bentuk ganti rugi yang dijelaskan di Pasal 76 Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 2021 jo. Pasal 123 Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Perubahan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu Konsinyasi atau bisa disebut juga sebagai Penitipan Uang ke Pengadilan Negeri seperti yang telah dijelaskan Pasal 89 PP No.19 Tahun 2021 jo. Pasal 43 UU No.2 Tahun 2012 dimana dalam prakteknya penitipan uang ganti rugi ke Pengadilan Negeri atau disebut juga konsinyasi tersebut yang ternyata nilainya mencapai lebih dari 1.2 Trilliun Rupiah yang dibayarkan oleh pihak yang memerlukan tanah tersebut.

#### **IV. Penutup**

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya pelaksanaan pengadaan tanah dalam pembangunan Bandara New Yogyakarta international bertujuan bagi kepentingan umum seperti yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 8 Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 2021. Pengadaan tanah dalam pembangunan Bandara di Kulonprogo bernama New Yogyakarta Internasional Airport oleh PT. Angkasa Pura I (Persero) secara hukum telah mewujudkan prinsip kepentingan umum walaupun dalam prosesnya ada tidak berjalan mulus namun smelihat tujuannya dapat dikualifikasikan bahwa pengadaan tanah tersebut sebagai pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang No.2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah No.19 tahun 2021 yang dilakukan oleh pemerintah pusat dan pihak yang memerlukan tanah yang saling berkoordinasi dengan pemerintah daerah Sehingga nantinya pelaksanaan pembanguna tersebut dapat berjalan sesuai prosedur-prosedur dan juga ketentuan

<sup>15</sup> Putri Lestari, 'Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila', *SIGn Jurnal Hukum*, 1.2 (2020), 71–86 <<https://doi.org/10.37276/sjh.v1i2.54>>.

yang ada dalam peraturan yang berlaku terhadap pengadaan tanah bagi kepentingan umum tersebut. Serta adanya sebuah Ganti Rugi yang merupakan syarat utama dalam pelaksanaan pengadaan tanah seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 2021 jo. Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No.2 Tahun 2012 bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dengan cara-cara dan nilai ganti rugi yang telah disepakati oleh kedua pihak.

## References

- Rahayu Subekti, 'Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum', *Yustisia Jurnal Hukum*, 95.2 (2016), 376–94 <<https://doi.org/10.20961/yustisia.v95i0.2816>>
- Ainurrasyid, Muhammad, Al Fikri, Fatma Ulfatun Najicha, and I Gusti Ayu, 'Penerapan Strict Liability Oleh Perusahaan Dalam Rangka Konservasi Lingkungan Hidup Di Indonesia', 2010, 103–9
- Alfi Arifin, Kamil, and Umar Basuki, 'Media Dan Nyia: (Analisis Wacana Kritis Pembangunan Bandara Baru New Yogyakarta International Airport Dalam Pemberitaan Media Lokal Di Yogyakarta)', *Jurnal Komunikasi*, 13.1 (2018), 67–80 <<https://doi.org/10.20885/komunikasi.vol13.iss1.art5>>
- Amiludin, 'Penetapan Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang No 2 Tahun 2012', *Jurnal Dinamika Umt*, 1.2 (2016), 97–103
- Ayuningtyas, Annisa Shafarina, Rosita Candrakirana, and Fatma Ulfatun Najicha, 'Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda', *Jurnal Discretie*, 1.1 (2020), 69–77
- Evi Fajriantina Lova, 'Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol Oleh Badan Usaha Milik Negara (Persero)', *Jurnal Yusititia*, 5 (2016), 387
- Gunanegara, *Rakyat & Negara, Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: PT. Tatanusa, 2008)
- Lestari, Putri, 'Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila', *SIGN Jurnal Hukum*, 1.2 (2020), 71–86 <<https://doi.org/10.37276/sjh.v1i2.54>>
- Lubis, Aldi Subhan, 'Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah Yang Tidak Memiliki Alas Hak Implementation', *Doktrina : Journal of Law*, 2.1 (2019), 1–12 <<https://doi.org/10.31289/doktrina.v>>
- Maria, S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya* (Jakarta: Kompas)
- Martines, Ida Andira, and Fatma Ulfatun Najicha, 'Fungsi Perum Perhutani Kesatuan Pemangkuan Hutan (KPH) Surakarta Dalam Pengendalian Kebakaran Hutan Di Kawasan Gunung Lawu', *Jurnal Discretie*, 1.3 (2020), 210–18
- Prila Wahyu Pratama, Fatma Ulfatun Najicha, 'Legal Study Of Administration Of Community Forest Products, Natural Forests, And Plants In Production Forests', *Untag Law Review (Ulrev)*, 6.1 (2022), 65–72 <[Http://www.tjyybjb.ac.cn/cn/article/downloadarticlefile.do?attachtype=PDF&id=9987](http://www.tjyybjb.ac.cn/cn/article/downloadarticlefile.do?attachtype=PDF&id=9987)>
- Rahmadanty, Atika, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Fatma Ulfatun Najicha,

'Konsep Hijau: Penerapan Green Constitution Dan Green Legislation Dalam Rangka Eco-Democracy', *Al' Adl: Jurnal Hukum, Volume 13 Nomor 2, Juli 2021*, 2.1 (2021), 264–83 <<https://doi.org/10.25123/vej.1422>>

Sarjita, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah* (Yogyakarta: Tugu Jogja, 2005)

Sinilele, Ashar, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kota Makassar", *Jurnal Al-Qadau: Peradilan Dan Hukum Keluarga Islam*, 4.1 (2017), 1 <<https://doi.org/10.24252/al-qadau.v4i1.4972>>