



Tinjauan Kritis Proyek Pengembangan Pik-2 "Tropical Concept" Sebagai Proyek Strategi Nasional (PSN) Dan Korelasinya Dengan Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Special Issue, July 2024

e-ISSN 2716-5191

doi:

<https://doi.org/10.30997/jhd.vi>

Togar Natigor Siregar¹, Martin Roestamy²

¹Fakultas Hukum, Universitas Juanda

²Fakultas Hukum, Universitas Juanda

ARTICLE INFO

Article history:

Received: July 17, 2024

Revised version received:

Accepted: July 20, 2024

Available online: July 25, 2024

Keywords:

National Strategic Project (PSN), PIK-2 Tropical Concept, Land Acquisition for Development.

How to Cite:

Chicago Style 16th edition

Corresponding Author:

Name : Togar Natigor Siregar

Email : togar.natigor@unida.ac.id

ABSTRAK

Proyek Strategis Nasional (PSN) bertujuan untuk meningkatkan kualitas serta sarana prasana infrastruktur Indonesia dengan cepat untuk dapat meningkatkan efisiensi dan produktifitas perekonomian nasional. Salah satu PSN terbaru pada tahun 2024 adalah Proyek Pengembangan PIK-2 Tropical Concept. Sejak awal dimasukkan proyek ini sebagai PSN menimbulkan polemik sosial dan perdebatan ilmiah meskipun proyek ini didanai swasta dan telah memenuhi kriteria yang ditetapkan pemerintah. Permasalahan yang timbul meliputi bagaimana realisasi dari hak menguasai negara dalam pembebasan tanah untuk pembangunan, sejauh mana dampak Proyek PIK-2 bagi warga setempat yang terdampak proyek ini serta apakah aturan yang ada sudah diterapkan, tujuannya untuk mengkaji penerapan aturan pengadaan tanah untuk PSN. Menggunakan metode penelitian yuridis normatif bersifat kualitatif dengan menggali sumber dari hasil studi kepustakaan, dan menekankan pada penggunaan data primer, data sekunder, termasuk bahan hukum tersier. Kesimpulan yang diperoleh menunjukkan bahwa prosedur pengadaan dan pembebasan lahan Proyek P-2 tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang ada dan cenderung hanya menguntungkan pihak pengembang proyek, sementara banyak masyarakat setempat yang kehilangan mata pencaharian karena digusurnya lahan persawahan mereka.

ABSTRACT

The National Strategic Project (PSN) aims to quickly improve the quality and infrastructure of Indonesia's infrastructure in order to increase the efficiency and productivity of the national economy. One of the newest PSNs in 2024 is the PIK-2 Tropical Concept Development Project. Since the beginning, this project was included as a PSN, causing social polemics and scientific debate even though this project was privately funded and has

met the criteria set up by the government. The problems that arise include how the state's right to control used in acquiring land for development, the extent of the impact of the PIK-2 Project on local residents affected by this project and whether the existing regulations have been implemented. The aim is to examine the application of land acquisition regulations for PSN. Using qualitative normative juridical research methods by exploring sources from literature study results, and emphasizing the use of primary data, secondary data, including tertiary legal materials. The conclusions obtained show that the procurement and land acquisition procedures for the P-2 Project are not in accordance with existing regulatory provisions and tend to only benefit the project developer, while many local communities have lost their livelihoods due to the eviction of their rice fields.



Available online at <https://ojs.unida.ac.id/LAW>
Copyright (c) 2024 by Jurnal Hukum De' Rechtsstaat (JHD)

1. Pendahuluan

Pemanfaatan kekayaan alam dalam wilayah Negara Indonesia senantiasa dimaksimalkan dan diperuntukan untuk seluruh masyarakat umum sebagai bagian dari ikhtiar pemerintah untuk peningkatan kesejahteraan dalam upaya mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat-nya. Ini merupakan wujud implementasi dari amanah Pasal 33 ayat (1), Pasal 33 ayat (3), dan Pasal 34 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menerangkan bahwa perekonomian Indonesia berdasarkan asas kekeluargaan atas usaha bersama. Dalam konteks ini pemerintah mengupayakan pencapaian kemakmuran rakyat, dimana negara memiliki kekuasaan atas bumi, air, dan kekayaan alam yang berada didalamnya agar dipergunakan demi kemakmuran seluruh rakyatnya.

Beberapa kriteria pengklasifikasian suatu proyek pembangunan infrastruktur sebagai proyek strategis nasional antara lain mencakup bahwa proyek dimaksud bernilai strategis dan dibutuhkan/penting untuk di finalisasi (siap pakai) dalam jangka waktu yang singkat, kemudian tujuannya adalah untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan guna peningkatan kesejahteraan masyarakat diseluruh wilayah/daerah. Pemerintah konsisten dalam mewujudkan terlaksananya proyek strategis nasional dimaksud dan mengupayakan percepatan penyelesaiannya agar pertumbuhan ekonomi dapat didorong lebih cepat lagi.

Landasan hukum PSN adalah Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja,. Isi undang-undang ini mencakup : upaya penciptaan kerja melalui usaha kemudahan, perlindungan, dan pemberdayaan koperasi dan usaha mikro, kecil, dan menengah, peningkatan ekosistem investasi dan kemudahan berusaha, dan investasi Pemerintah Pusat dan percepatan proyek strategis nasional. Tiga point utama dari sepuluh ruang lingkup UU ini adalah , (1) (2) pengadaan tanah; kawasan ekonomi dan (3) investasi Pemerintah Pusat dan percepatan proyek strategis nasional. Peraturan pelaksanaannya yang mengatur mengenai fasilitas kemudahan Proyek Strategis Nasional kepada pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan/atau Badan Usaha , antara lain : Peraturan Presiden No 3 Tahun 2016 yang berturut-turut diubah dengan Peraturan Presiden

No 58 Tahun 2017, Peraturan Presiden No 56 Tahun 2018, dan Peraturan Presiden No 109 Tahun 2020 serta keputusan-keputusan dan peraturan-peraturan dari menteri terkait.¹

PSN bertujuan untuk meningkatkan mutu dan penyediaan sarana prasarana infrastruktur Indonesia dengan cepat agar dapat meningkatkan efisiensi dan produktivitas perekonomian nasional. Salah satu tantangan yang dihadapi perekonomian Indonesia adalah terbatasnya sarana dan prasana infrastruktur untuk mendukung peningkatan kemajuan ekonomi. Jumlah infrastruktur yang minim menimbulkan kendala untuk meningkatkan investasi, dimana biaya logistik menjadi tidak murah, dan menimbulkan kesenjangan antar wilayah. Bank Dunia memperkirakan, buruknya kualitas infrastruktur berkontribusi terhadap berkurangnya pertumbuhan ekonomi sebesar 1% sejak tahun 2014.²

Selanjutnya Pemerintah Indonesia telah menentukan ratusan jumlah proyek yang menjadi proyek strategis nasional dalam Peraturan Presiden Nomor 58 Tahun 2017. Sesuai Perpres tersebut, ditetapkan proyek strategis nasional yang akan menyediakan fasilitas sarana dan prasana publik dengan lokasi yang tersebar di seluruh wilayah di Indonesia. Adapun jenis fasilitas yang dibangun antara lain adalah jalan tol, jalan nasional non tol, revitalisasi dan pengembangan bandar udara baru, proyek infrastruktur strategis lainnya, pembangunan kawasan industri prioritas dan kawasan ekonomi khusus, pariwisata, pengembangan smelter, proyek perikanan dan kelautan, serta proyek industri pesawat terbang.

Menteri/Kepala Lembaga, Gubernur dan Bupati/Walikota memberikan perizinan dan non perizinan yang dibutuhkan dalam rangka pelaksanaan Proyek Strategis Nasional sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 6 Peraturan Presiden/Perpres Nomor 6 Tahun 2016. Izin diperlukan sebagai dasar untuk menjalankan dan memulai pelaksanaan pengerjaan Proyek Strategis Nasional. Perizinan dimaksud mencakup: (a) Penetapan Lokasi (b) Izin Lingkungan (c) Izin Pinjam Pakai Kawasan Hutan dan/atau (d) Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Pada Bulan Maret 2024 pemerintah telah menambah lagi 14 proyek baru dalam Proyek Strategis Nasional (PSN). Proyek-proyek tersebut akan dilakukan sepenuhnya oleh pihak swasta. Di antara 14 PSN baru tersebut terdapat "Pengembangan Pantai Indah Kapuk -2 (PIK-2) Tropical Concept". Kawasan ini dikelola oleh Agung Sedayu Group dan Salim Group dan sudah dikembangkan sejak 1992 (Kawasan PIK-1). Kawasan PIK yang dari wilayah Jakarta Utara hingga Tangerang, Banten, sudah menjadi kawasan elit yang memiliki fasilitas lengkap mulai dari pusat perbelanjaan moderen & tradisional, perkantoran, lokasi perdagangan sekolah (sampai dengan perguruan tinggi), lapangan golf, sarana permainan air / water boom, perumahan, hingga pusat jajanan / kuliner.

Alasan pemerintah memasukkan Proyek Pengembangan PIK-2 Tropical Concept sebagai Proyek Strategi Nasional mengundang polemik sosial dan perdebatan ilmiah. Dari analisis rincian kriteria (sesuai kriteria yang ditetapkan pemerintah yang meliputi kriteria dasar, kriteria strategis dan kriteria operasional) untuk bisa ditetapkan sebagai PSN sudah terpenuhi namun masih menyisakan banyak pertanyaan kenapa proyek dimaksud yang terpilih sementara banyak proyek lainnya yang terbengkalai penyelesaiannya seperti Proyek Sarana Olahraga di Hambalang, Kabupaten Bogor,

Timbul anasir lain bahwa mendasari proyek ini masuk dalam Proyek Strategi Nasional adalah karena permintaan pihak pengembang yang mengalami kesulitan dalam pengadaan lahan tanah untuk ekspansi areal proyeknya sehingga diperlukan bantuan dan campur tangan

¹ Peraturan Presiden No 109 Tahun 2020

² Salim, Wilmar; Negara, Siwage Dharma 2018

dari pemerintah untuk menyelesaikannya. Untuk itulah perlu dilakukan pendalaman dan penelitian lebih jauh atas alasan penetapan Proyek Pengembangan PIK-2 Tropical Concept sebagai Proyek Strategis dan korelasikan dengan Hak Menguasai Negara (HMN) dalam bidang pertanahan khususnya dalam hal pengadaan lahan/tanah agar dapat diketahui dan dijabarkan dengan jelas "real case" nya.

Berdasarkan latar belakang diatas , masalah utama yang hendak dijawab dalam penelitian ini adalah : (1) Bagaimanakah implementasi dari penerapan Hak Menguasai Negara atas tanah khususnya dalam hal pengadaan tanah untuk pembangunan yang menyangkut kepentingan umum (2) Apakah Proyek Strategis Nasional mereduksi perlindungan hak pemilik tanah yang letak tanahnya termasuk dalam areal lokasi proyek dimaksud dan (3) Bagaimanakah pengaturan pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional khususnya pada Proyek Pengembangan PIK-2 Tropical Concept.

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan penelitian dalam tulisan ini adalah (1) Menemukan makna konsep hak menguasai negara atas tanah khususnya dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum (2) Untuk mengkaji dan menganalisa perlindungan dan penghargaan terhadap pemilik tanah yang lahannya terkena Proyek Strategi Nasional dan (3) Untuk mengkaji bagaimana pengaturan pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis berupa bisa berkontribusi bagi dunia akademik berupa pengetahuan mengenai hak menguasai negara dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Kemudian manfaat praktisnya penelitian dapat digunakan sebagai kajian dan khazanah ilmu pengetahuan bagi praktisi hukum di Indonesia dalam menerapkan sistem aturan hukum perihal Proyek Strategis Nasional dan Hak Menguasai Negara atas Tanah yang dapat mewujudkan prinsip-prinsip keadilan , kemanfaatan dan kepastian hukum.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat kualitatif dengan metode yuridis formil, yaitu menggali sumber dari hasil studi kepustakaan, dan pendekatan normatif yaitu metode yang menekankan pada penggunaan data primer, data sekunder, termasuk bahan hukum tersier sebagai petunjuk dan penjelasan tambahan. Metode pengumpulan data penelitian pengamatan lapangan, analisis Peraturan Perundang-undangan, dan Peraturan Presiden (Perpres).

3. Pembahasan dan Diskusi

3.1. Pembahasan

3.1.1. Konsepsi Hak Menguasai Negara Tanah Dalam Sektor Ekonomi

Secara yuridis hak menguasai negara diatur dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA yakni memberi kewenangan untuk (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960):

- (a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- (b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- (c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

Di Penjelasan UUPA dijabarkan bahwa "Adapun kekuasaan negara yang dimaksudkan itu mengenai semua bumi, air dan ruang angkasa, jadi baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak". Lebih lanjut dalam penjelasan UUPA diterangkan bahwa kekuasaan

negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, berarti batas kekuasaan negara adalah sampai seberapa negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyai hak untuk menggunakannya. Boedi Harsono mendefinisikan hak menguasai negara sebagai sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum konkret antara negara dan tanah Indonesia.³

Lebih jauh hak menguasai negara dipilah atas 2 hak yaitu "hak menguasai aktif" yaitu hak yang mencakup tanah dengan hak perorangan jika lahan tanah dimaksud ditelatahkan atau tidak diurus, dan satu lagi menguasai pasif yaitu diatas lahan tanah ada hak-hak perorangan atau keluarga, maupun hak-hak lainnya.⁴ Namun jika negara memerlukan tanah tersebut untuk kepentingan rakyat maka dapat direalisasikan hak menguasai negara atas tanah dimaksud. Kewenangan negara dimaksud menurut Maria Sumardjono harus dibatas dua hal yaitu (1) Pembatasan Oleh Undang-Undang Dasar 1945 dan (2) Bahwa hal-hal yang diatur oleh negara dengan memperhatikan hak ulayat di daerah tersebut dan peraturan yang dibuat oleh negara harus relevan dengantujuan yang akan dicapai yakni sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁵

Mengikuti pandangan Harsono, implementasinya dari negara memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan hak menurut peruntukan dan keperluannya untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya tapi pemberian hak tersebut dibatasi oleh hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum sepanjang menurut kenyataan masih ada.⁶

Menurut A.P.Parlindungan, Hukum adat yang berlaku atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, statement sebagai berikut:⁷

- a. Pro kepada kepentingan nasional, atau adanya prinsip nasionalitas artinya hukum adat itu menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang mempunyai hak sepenuhnya atas bumi,air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.
- b. Pro kepada kepentingan negara, dimana kepentingan negara diatas segala-galanya dan harus diprioritaskan.
- c. Pro kepada persatuan bangsa, artinya setiap warga negara Indonesia sama berhak untuk boleh mempunyai haka-hak agraria.

Konsep hak menguasai negara dalam pasal 33 ayat 2 dan 3 UUD 1945 melahirkan multi tafsir dan aneka pemahaman yang signifikan. Pada hakikatnya negarawan-negarawan yang terlibat di dalam pembuatan dan penyusunan UUD 1945 telah mengungkapkan pandangan yang sama dan tegas bahwa semangat Pasal 33 dari UUD 1945 adalah untuk merealisasikan tujuan dari keadilan sosial dan kesejahteraan rakyat namun dalam realitanya sampai saat ini Bangsa Indonesia belum satu kata dalam memformulasikan makna dan tujuan dari menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara dan penting bagi negara.

Menurut Marwah, perbedaan penafsiran atas pasal 33 UUD 1945 mengakibatkan timbulnya tiga implikasi praktis yang berbeda-beda yaitu : (1) Negara muncul sebagai pelaku paling dominan dalam perekonomian nasional dan menyelenggarakan urusan publik secara adil dan merata (2) Negara bertindak sebagai pengawas dan menyerahkan perekonomian pada mekanisme pasar yang bertumpu pada "supply & demand" (3) Negara bertindak

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* 2005, Hlm. 268.

⁴ Iman Sutikno 1990 Hlm 53

⁵ A.P. Parlindungan, 1991 Hlm. 40.

⁶ Boedi Harsono 2005, *op.cit.* Hlm. 32-34

⁷ Dikutip dari Nia Kurniai, 2016 Hlm. 57-58

sebagai regulator dan fasilitator yang menyediakan perangkat / instrument bagi pasar untuk mengembangkan efektifitas dan efisiensi ekonomi.⁸

Dalam penjelasan Pasal 33 UUD 1945, para penyusunnya meyakini bahwa cita-cita keadilan sosial dalam bidang ekonomi dapat mencapai kemakmuran yang merata. Ayat-ayat yang terkandung dalam pasal ini pada gilirannya membawa kita pada pembahasan soal apa yang dikuasai oleh negara dan soal penguasaan negara demi kemakmuran segenap masyarakat. Proklamator Bung Hatta menyatakan : "Dikuasai negara" dalam Pasal 33 UUD 1945 tidak berarti negara sendiri menjadi pengusaha, usahawan, atau ordernemer. Lebih tepat dikatakan bahwa kekuasaan negara terdapat pada membuat peraturan guna kelancaran jalan ekonomi, peraturan yang melarang pula "penghisapan" orang yang lemah oleh orang yang bermodal. Cita-cita yang tertanam dalam Pasal 33 UUD 1945 ialah produksi yang sebesar-besarnya sedapat-dapatnya dilaksanakan oleh pemerintah.⁹

Masih seputar pemaknaan hak menguasai negara, Bagir Manan membaginya atas tiga hal yaitu (1) Penguasaan semacam pemilikan oleh negara, artinya negara melalui pemerintah adalah satu-satunya pemegang wewenang untuk menentukan hak wewenang atasnya, termasuk disini bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya (2) Mengatur dan mengawasi penggunaan dan pemanfaatan dan (3) Penyertaan modal dan dalam bentuk perusahaan negara untuk usaha-usaha tertentu.¹⁰

Singkatnya, menurut UUPA, hak menguasai negara atas tanah mencakup hak negara untuk mengatur dan mengelola tanah, bukan hak untuk memiliki tanah. Konsep ini dipengaruhi oleh konsep hukum adat yang tidak mengakui hak milik individual yang absolut/mutlak atas tanah, dan hanya mengakui hak komunal atas tanah.

Dalam Putusan lainnya, meskipun MK cenderung mengartikan hak menguasai negara dalam cakupan Hak Publik, tidak dapat dihindari bahwa negara juga memiliki hak privat atas tanah, air dan sumber daya alam. Oleh karena itu, hak menguasai negara seyogyanya dipahami dalam dua fungsi. Pertama, dalam konteks hak publik, hak menguasai negara merupakan implementasi dari kedaulatan rakyat Indonesia atas wilayahnya yang dalam porsi tertentu dikuasakan oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam hal ini negara hanya menjadi pengatur dan menjamin distribusi dan alokasi penguasaan sumber daya alam yang adil dan seimbang. Sedangkan yang kedua, hak menguasai negara sejatinya juga mencakup dimensi hak privat, dimana negara dapat menguasai sumber daya, terutama tanah, secara fisik sebagai hak kebendaan. Penguasaan itu diperlukan untuk penyelenggaraan negara yang efisien dan menjamin tersedianya fasilitas umum yang memadai bagi rakyat Indonesia. Hak menguasai negara dalam dimensi privat tersebut sebagai contoh adalah : fasilitas infrastruktur umum dan fasilitas lainnya untuk dan menjamin kepentingan umum. Dalam konsep negara sebagai badan hukum publik, hak menguasai negara tidak bisa diposisikan lebih tinggi dari hak-hak perseorangan atau kolektif lainnya. Kedudukan hak-hak tersebut harus sama dan setara. Hak menguasai negara berposisi sebagai payung/induk atas hak-hak lainnya, melainkan berbagi wilayah penguasaan dengan hak-hak perseorangan dan kolektif tersebut, sebagaimana ditegaskan dalam putusan MK terhadap Perkara Uji Materi UU Kehutanan bahwa "wewenang negara dibatasi sejauh isi

⁸ dikutip dari Effendi Choirie, 2003 Hlm.27

⁹ Mohammad Hatta dkk 1997 Hal.28 dan Mohammad Hatta, 1979 Hlm. 20).

¹⁰ Bagir Manan, 1995 Hlm.12

dan wewenang hak ulayat" dan "Negara hanya mempunyai wewenang secara tidak langsung terhadap hutan adat".¹¹

Demokrasi Pertanahan adalah kedaulatan rakyat sebagai pemilik bangsa dan negara atas tanah, pengabaian akses rakyat terhadap tanah adalah pelanggaran konstitusi," tegas Martin Roestamy, cita-cita luhur yang terkandung dari filsafat dasar negara Pancasila bahwa tanah air Indonesia merdeka bertujuan utama membangun kesejahteraan bagi rakyatnya melalui bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bagaimana rakyat berdaulat terhadap sumber-sumber daya agraria serta mensejahterakan rakyatnya.¹²

3.1.2. Tinjauan Proyek Pengembangan PIK-2 "Tropical Concept" Sebagai Proyek Strategis Nasional, dan Dampak Yang Ditimbulkan.

Pembangunan yang berkelanjutan baik di negara berkembang maupun negara maju senantiasa terus digalakkan dan ditingkatkan sebagai upaya dari pemerintahan negara untuk meningkatkan kesejahteraan warganya. Pembangunan infrastruktur merupakan prioritas utama pemerintah Indonesia, seperti pembangunan jaringan transportasi yang diharapkan dapat mendukung pertumbuhan perekonomian nasional dan internasional dengan mempermudah akses hubungan antar wilayah dan membuka akses yang lebih luas masyarakat dan komoditas. Kota-kota pertumbuhan baru yang terintegrasi dikembangkan untuk berbagi beban dengan Jakarta sebagai pusat bisnis dan perekonomian nasional. Dalam Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP) atas Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) yang disampaikan Kementerian Keuangan, nilai realisasi proyek infrastruktur pada tahun 2023 mencapai Rp.55.7 Trilyun, sementara untuk tahun 2024 anggaran pembangunan infrastruktur untuk bidang PUPR pada APBN 2024 mencapai Rp.75.2 Trilyun (Disampaikan dalam Rapat Kementerian Keuangan dengan Badan Anggaran DPR-RI tanggal 10 Juli 2024 dikutip dari Medsos LinkedIn Kementerian Keuangan 2024) dengan tingkat pertumbuhan ekonomi sebesar 5% (proyeksi akhir tahun 2024 = 5% - 5.2%), ini menunjukkan bahwa pemerintah kedepannya tetap memprioritaskan pembangunan infrastruktur untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi inklusif dan berkelanjutan.

Aspek hukum menjadi salah satu isu utama dalam mewujudkan politik pemerintah dalam pembangunan infrastruktur. Pendekatan proyek strategis nasional menjadi mekanisme untuk menghubungkan pusat pembangunan baru, seperti pengembangan kawasan kota Bandung, melalui pembangunan infrastruktur. Namun pelaksanaannya memerlukan landasan hukum dan peraturan dengan berbagai pertimbangan teknis, sosial, dan ekonomi, termasuk antisipasi dampak lingkungan.¹³

Kesinambungan ini juga ditujukan agar pengendalian pembangunan dapat berjalan lebih efektif dalam mengawal pencapaian sasaran pembangunan jangka menengah. Prioritas Nasional dalam RKP Tahun 2024 sebagaimana digambarkan dibawah ini.¹⁴

Salah satu dari tujuh prioritas nasional dalam RKP 2024 adalah memperkuat infrastruktur untuk mendukung pengembangan ekonomi dan pelayanan dasar yang dalam pelaksanaan dikenal dengan Proyek Strategis Nasional (PSN).

¹¹ Mahkamah Konstitusi - Putusan MK No. 35/PUU-X/2012 tentang Pengujian UU No. Tahun 1999 tentang Kehutanan.

¹² Yofri Haryadi, Editor : Henry Budi Rahaju, 2023

¹³ Maret Priyanta, Cut Sabina Anasya Zulkarnain (2024).

¹⁴ <https://perpustakaan.bappenas.go.id> 2024

Dengan ditetapkannya sebagai PSN, Pengembang Proyek PIK-2 Tropical Concept memperoleh manfaat yang signifikan, seperti (-) kemudahan untuk melakukan percepatan pembangunan kawasan (-) kemudahan dan percepatan waktu penyediaan lahan dan (-) adanya jaminan keamanan politik. Meskipun demikian PSN mengalami beberapa kendala utama, yang menyangkut pengadaan tanah, penataan ruang, perizinan, pembangunan, dan pembiayaan. Kendala dimaksud pada umumnya dapat diatasi dengan bantuan dari pemerintah dalam upaya percepatan penyelesaian PSN sesuai dengan target waktunya. Proyek ini dapat dilihat dari sisi Jalan Raya Koronjo terletak beberapa meter masuk menuju area persawahan.¹⁵

Ada lima desa dan satu kelurahan lainnya di Kecamatan Mauk yang masuk dalam kawasan Pengembangan PIK-2 yaitu Desa Gunung Sari, Desa Sasak, Desa Mauk Barat, Desa Ketapang, Desa Tegal Kunir Lor dan Kelurahan Mauk Timur, setelah diuruk mengakibatkan sering terjadi banjir di wilayah setempat.¹⁶

Permasalahan lain yang timbul bagi masyarakat sekitar yang terdampak langsung pembangunan Proyek Pengembangan PIK-2 adalah harga tanah mereka berdasarkan Nilai Jaminan Objek Pajak (NJOP) malah turun. Sebelumnya harga jual tanah berdasarkan NJOP setempat adalah Rp128,000 per meter persegi, setelah dijadikan kawasan PSN turun menjadi Rp.48,000 per meter persegi yang kemudian berfluktuasi sampai ke harga Rp.70,000 per meter persegi (Detik.com 2024). Dengan selisih harga jual yang cukup tinggi ini, banyak pemilik tanah yang belum melepas dan menjual tanahnya karena harganya yang murah. Dikhawatirkan harga tanah yang masih belum dibebaskan akan semakin turun terutama areal yang diapit oleh areal yang sudah dilakukan pembebasan tanahnya. Hal ini menimbulkan dampak ekonomi yang cukup serius bagi masyarakat setempat yang umumnya berprofesi sebagai petani, selain kehilangan lahan pertanian untuk mata pencahariannya, dana ganti rugi yang diterima dinilai terlalu kecil untuk modal bagi usaha lainnya yang layak.

Lebih jauh pengembang Proyek PIK 2 membangun tembok setinggi 5 meter yang membatasi perumahan elite dengan warga asli Desa Muara, Desa Limo dan sebagian Desa Salebaran. Tembok tinggi depan panjang 6 KM mengakibatkan akses jalan yang biasa digunakan warga menjadi tertutup, akibatnya, warga hanya bisa memanfaatkan satu jalur kecil untuk menuju jalan utama di depan Kompleks PIK 2. Jalur yang bisa dilalui warga tersebut berupa gang kecil yang tidak tersambung dengan jalan utama PIK -2 sehingga akan menambah waktu tempo sekitar 30 menit bagi warga setempat menuju lokasi PIK-2. Tembok tinggi ini juga ditenggarai sebagai penghalang aliran udara bagi warga yang mengakibatkan pemukiman warga menjadi panas.¹⁷

3.2. Diskusi

Seandainya tidak dimasukkan sebagai PSN, Proyek Pengembangan PIK-2 sebenarnya sudah berjalan dengan baik dengan pengembang (developer) yang sudah sangat mumpuni di bidangnya. Dari segi permodalan dan pendanaan tentu tidak akan sulit bagi pihak pengembang untuk memperoleh dana dari kreditur perbankan baik dari perbankan nasional maupun internasional (baik melalui pendanaan bilateral, maupun kredit sindikasi) mengingat "track record" mereka cukup baik dan proyek ini sangat "feasible" untuk mendapat pendanaan perbankan. Selain itu sebagian besar bangunan perumahan, perkantoran dan perdagangan yang baik sudah selesai / siap pakai dan yang masih akan

¹⁵ <http://www.kronjo.my.id> 2024

¹⁶ <https://bisnis.tempo.co> 2024

¹⁷ <https://katadata.co.id> 2024

dibangun (proses pematangan tanah dan konstruksi) sebagian besar sudah terjual dengan harga yang cukup tinggi. Jumlah wisatawan lokal yang mengunjungi areal wisata sementara yang sudah tersedia di dalam area wilayah proyek ini cukup banyak (Berita TV One – Selamat Pagi Indonesia tanggal 19 Juni 2024 Jam 08.05 WIB), ini mendatangkan pendapatan finansial kepada pengembang melalui penyewaan booth-both kuliner, arena hiburan/intertainment dan bidang usaha lainnya. Masuknya Proyek Pengembangan PIK-2 menjadi PSN bisa jadi di tenggarai karena sulitnya prosedural perizinan dan peliknya permasalahan yang dihadapi dalam upaya pembebasan lahan tanah, dengan demikian akan lebih mudah untuk menyelesaikan kendala dan hambatan yang ada.

Penyederhanaan prosedur untuk mendapatkan izin bagi PSN sesuai dengan visi nasional dalam memberikan kesempatan dan kepastian bagi seluruh pelaku usaha. Relaksasi dimaksud diberikan sebagai strategi kunci pemerintah untuk meningkatkan daya saing nasional, sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Kendala yang umumnya terjadi dalam PSN adalah menyangkut pengadaan tanah, penataan ruang, perizinan, pembangunan, dan pembiayaan. Untuk itu pemerintah telah menegaskan untuk mendukung pembangunan Proyek Strategis Nasional (PSN) serta mendorong skema pembiayaan kreatif (dalam hal pembiayaan dari swasta atau Non APBN) badan usaha," (Disampaikan dalam Rapat Kerja Kementerian PUPR dengan Komisi V DPR RI, tanggal 6 Juni 2024, <https://binakonstruksi.pu.go.id> 2024).

Selain dipermudahnya proses perizinan, keuntungan lainnya dari PSN adalah kemudahan dan Percepatan Waktu Penyediaan Lahan. Dengan status sebagai PSN pembebasan lahan untuk proyek tersebut tentunya akan lebih mudah dan simpel artinya tidak tergantung pada transaksi pembebasan lahan yang tergantung dari persetujuan warga sekitarnya selaku pemilik lahan, termasuk harga jual lahan yang bisa secara sepihak ditentukan oleh pengembang proyek. Terhadap tanah negara, berupa HPL (Hak Pengelolaan Lahan) maka akan lebih mudah untuk mendukung kepentingan Proyek PIK 2 sebagai PSN, karena pengembang proyek diprioritaskan untuk mendapatkan fasilitas dan kemudahan dari negara untuk mengadakan lahan, namun rakyat yang menjadi korban ekspansi PIK 2. (Hasan, <https://keuangannews.id> 2024) dengan pemberian ganti rugi yang kecil sebagaimana dijelaskan sebelumnya diatas.

Prosedur pembebasan lahan tidak dilakukan dengan dasar kesepakatan, tapi ada intervensi dari pemerintah yang digunakan pengembang PIK-2 untuk mempermudah pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan pelaksanaan proyek, Di satu sisi memang benar proyek ini akan meningkatkan perekonomian bagi sekelompok orang namun disisi lain hanya berdampak negatif bagi warga pemilik ataupun penguasa lahan sebelumnya khususnya dampak ekonomi.

Menurut Martin Roestamy "banyak sekali pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan, persengketaan sudah timbul dari tahap persiapan sampai eksekusi (Martin Roestami, Jurnal Living Law 2017), Untuk itu harus ada keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan pribadi dalam praktek pembebasan lahan seyogianya tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak, ganti rugi yang diberikan harus layak dan proses pelepasan hak atas tanah harus dilakukan melalui musyawarah dan mufakat dengan mengutamakan peningkatan kesejahteraan warga terdampak proyek secara proporsional dan berkeadilan, hal ini sejalan rencana kerja dan tujuan pencapaian anggaran belanja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR) tahun 2024 yang diarahkan untuk mendukung Prioritas Nasional antara lain Memperkuat Ketahanan

Ekonomi untuk Pertumbuhan Berkualitas dan Berkeadilan, pengembangkan wilayah untuk mengurangi kesenjangan dan menjamin pemerataan, (Dikutip dari Laporan Pemerintah tentang Pelaksanaan APBN Semester I Tahun 2024).

Sebagai upaya percepatan perolehan lahan untuk kesenambungan PSN, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. PP ini berlaku juga kepada Pengembang PIK-2 dalam kedudukannya sebagai badan usaha jika badan usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara ataupun pemerintahan (Lihat Pasal 1 ayat 1 PP diatas). Beberapa ketentuan-ketentuan penting yang dapat dijadikan sebagai dasar hukum dan acuan untuk pembebasan lahan ditetapkan dalam PP diatas antara lain mencakup (1) penyediaan tanah dilakukan dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak (Pasal 1 ayat 2) ; (2) PSN bertujuan untuk pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Pasal 1 ayat 3) ; Pada ayat ke 12 dari pasal yang sama ditentukan bahwa "Ganti Kerugian" adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak .Persyaratan dimaksud berupa ganti rugi yang "layak dan adil" dan "meningkatkan kesejahteraan masyarakat". Dalam kenyataannya nilai ganti rugi masih jauh dari yang standard harga lahan yang layak dan masyarakat terdampak proyek belum merasakan manfaat dari keberadaan Proyek PIK-2

Pada pasal 68 dari PP yang sama dengan diatas ditentukan bahwa Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi: (a). tanah ; (b). Ruang Atas Tanah dan Ruang BawahTanah; (c). bangunan ; (d) tanaman; (e). benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau (f). kerugian lain yang dapat dinilai. Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan dasar untuk menetapkan bentuk Ganti musyawarah Kerugian, musyawaran mana dalam pelaksanaannya akan didampingi oleh penilai baik Pasal (71 PP yang sama). dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak hasil penilaian. Dengan ketentuan ini maka penentuan harga sepihak oleh pihak developer adalah illegal. Penggunaan patokan harga Nilai Objek Jaminan Pajak (NJOP) sebagai dasar penentuan harga ganti rugi juga tidak tepat karena bertentangan aturan pada PP dimaksud. Peran Penilai disini juga belum maksimal dipergunakan.

Dalam Pasal 76 dari PP yang sama ditentukan bentuk-bentuk ganti rugi yang dapat ditawarkan kepada warga masyarakat yang lahannya terdampak proyek seperti dalam bentuk uang, tanah pengganti ,permukiman kembali, kepemilikan saham; atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak, meskipun PP menprioritaskan pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang. Jika ganti ruginya diwujudkan dalam bentuk penggantian lahan tanah ataupun pemukiman harus dilakukan secara musyawarah untuk menetapkan rencana lokasi tanah pengganti atau permukiman kembali (Pasal 81 PP No.19 Tahun 2021). Dalam kasus Proyek Pengembangan PIK-2 untuk sementara ini pengembang baru hanya memberikan ganti rugi atas bangunan milik warga terdampak, sedangkan terhadap lahan persawahan mereka yang terkena proyek direncanakan akan dipindahkan ke tempat lain yang masih belum jelas alamat lokasi dan waktu pelaksanaannya. Karena pengadaan tanah disini adalah dilakukan oleh pengembang PIK-2 selaku badan usaha pihak swasta (Pasal 131 PP 19 Tahun 2021, maka perolehan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan dengan pemilik tanah. Dalam penerapannya di lapangan, yang terjadi kebanyakan adalah "ganti untung" kepada pengembang, sebagai akibat dari penentuan harga jual lahan yang tinggi oleh pengembang di kemudian hari.

Untuk itu pemerintah harus segera berperan untuk penataan dan pengendalian pembebasan lahan tanah oleh pihak pengembang "property" yang umumnya dikelola badan usaha swasta Indonesia, sekaligus melakukan kontrol harga tanah yang layak sesuai lokasi dan peruntukannya. Peran dan fungsi Bank Tanah yang sudah didirikan sejak tahun 2021 dengan Peraturan Pemerintah (PP) No.64 Tahun 2021 dengan kewenangan yang khusus untuk menjamin ketersediaan dan pengadaan tanah dalam rangka ekonomi keadilan, untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma agraria dengan tujuan supaya seluruh tanah di Indonesia digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat.

Dalam konteks pengelolaan tanah, Bank Tanah juga melakukan pengendalian atas tanah berupa (-) pengendalian penguasaan tanah (-) pengendalian pemanfaatan tanah dan (c) pengendalian nilai tanah (Lihat Pasal 10 & 13 PP No.64 Tahun 2021). Termasuk tugas persiapan untuk proyek strategis nasional (Pasal 11 PP yang sama).

Manfaat dari melibatkan Bank Tanah khususnya untuk mendukung terlaksananya dan lancarnya proyek pembangunan, antara lain : (-) penyediaan lahan untuk, kemudian lahan atas akan tersedia setiap saat (-) ketersediaan tanah sepanjang waktu untuk keperluan pembangunan akan menarik investor, Bank Tanah telah 'menguasai' 18.758 hektare tanah yang ada di Indonesia. Tanah-tanah tersebut tersebar di 29 kabupaten/kota, yaitu: Mulai dari Asahan (Sumatera Utara) hingga ke Halmahera Selatan (Maluku Utara) Termasuk Penajam Paser Utara (Kalimantan Timur) . Tahun 2024 Bank Tanah menargetkan akan menambah 23.000 hektare lahan yang akan dikelola , jika target tersebut terealisasi maka pada 2025 akan dikelola seluas 41.000 hektare lahan (<https://www.detik.com/properti/berita> 2024) (-) manfaat lainnya adalah efisiensi dalam pengadaan tanah, karena lahan tanah telah tersedia akan mempersingkat waktu penyediannya serta bank tanah dapat menjaga stabilitas harga tanah yang layak baik bagi pemiliknya maupun pihak yang membutuhkan lahan tanah. Dengan penguasaan lahan tanah yang "clean" oleh Bank Tanah, akan mempermudah proses pengadaannya dan tidak rumit pengurusan peralihannya. Dengan optimalisasi perannya dalam pengadaan lahan untuk proyek pembangunan, Bank Tanah dapat memprioritaskan pemberian ganti kerugian yang layak dan sesuai dengan kebutuhan warga yang terdampak proyek pembangunan, dalam bentuk: dana, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disepakati.

Untuk mendukung peran Bank Tanah secara komprehensif dalam merealisasikan reforma agraria untuk mewujudkan ekonomi yang berkeadilan dibutuhkan dukungan politik pemerintah dan kerja sama yang padu antar pihak terkait untuk menguatkan badan baru tersebut dengan fungsi sui generis, artinya ada sebagian kewenangan negara yang diamanatkan untuk dijalankan oleh badan tersebut. Melalui hubungan kerja sama para pihak yang dimotori dan difasilitasi Bank Tanah akan mendukung komitmen pemerintah untuk mewujudkan kemakmuran rakyat sesuai amanat UUPA .

4. Kesimpulan

- 1) Hak Menguasai Negara dalam pengadaan tanah tidak digunakan secara proporsional dan tidak memprioritaskan aspek sosial dari hak dimaksud untuk mewujudkan kemakmuran segenap masyarakat.
- 2) Pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional Pengembangan PIK-2 Tropical Concept, di satu sisi mendatangkan manfaat dan kebahagiaan bagi golongan masyarakat tertentu, di sisi lain menimbulkan kerugian bagi warga setempat seperti

nilai ganti rugi yang minimalis dan tergesurnya lahan pertanian yang merupakan sumber penghasilan warga.

- 3) Prosedur pembebasan lahan Proyek Pengembangan PIK-2 Tropical Concept tidak dilakukan berdasarkan kesepakatan. Bank Tanah menjadi salah satu solusi dalam memenuhi kebutuhan lahan tanah baik untuk kepentingan pembangunan, kepentingan sosial maupun pemerataan ekonomi.

Referensi

Jurnal

- Priyanta, Maret. Zulkarnain, C.S. Anasya. (2023). "Sustainable Infrastructure Legal Policy in Indonesia National Strategic Project Approach for National Development" . Sriwijaya Law Review. Vol 7, Issue 1.
- Roestamy, Martin. "Pengadaan Tanah Dalam Perspektif Sosiologi Hukum", Jurnal Ilmiah Living Law Volume 9 No.1 Januari 2017
- Salim, Wilmar; Negara, Siwage Dharma (2018). "Infrastructure Development under the Jokowi Administration: Progress, Challenges and Policies". Journal of Southeast Asian Economies. 35 (3): 386–401. ISSN 2339-5095.
- Septian, Roni. (2023) "Problematika Kemudahan Proyek Strategi Nasional: Konflik Norma dan Tantangan Kesejahteraan". Prosiding Seminar Hukum Aktual Journal uii .

Buku

- A.P. Parlindungan, Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria (Bandung, Mandar Maju 1991)
- Effendi Choirie, *Privatisasi Versus Neo Sosialisme* (Jakarta, LPES 2003)
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta, Penerbit Djambatan, cetakan ke sepuluh 1999).
- KPPIP (Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas) Buku Laporan Semester- II Tahun 2023
- Manan, Bagir. *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara* (Bandung, Mandar Maju 1995)
- Mohammad Hatta , *Bung Hatta menjawab* (Jakarta, Gunung Agung 1979)
- Mohammad Hatta dkk, *Penjabaran Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945* (Jakarta, Mutiara 1977)
- Nia Kurniati , *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan* (Bandung, PT.Refika Aditama, Cetakan Kesatu, 2016)
- Sekretariat Direktorat Jenderal Kementerian PUPR : PAGU INDIKATIF TA 2025 SEBESAR RP75,63 TRILIUN, KEMENTERIAN PUPR FOKUS PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR EKONOMI DAN PROYEK STATEGIS NASIONAL.
- Roestamy, Martin. *Demokrasi Pertanahan Dalam Negara Hukum Pancasila* . (Unida Pers Cetakan Pertama 2023).
- Roestamy, Martin. *Konsep-Konsep Kepemilikan Properti Bagi Asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan* (Bandung, Alumni Cetakan pertama, 2011)
- Soetikno, Iman, *Politik Agraria Nasional* (Yogyakarta, Gajah Mada University Press, Cetakan ke tiga 1990).

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria .
- Peraturan Pemerintah No.64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah

Peraturan Pemerintah No.39 Thn 2023 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah No.19 Thn 2021 ttg Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
Peraturan Pemerintah No.19 Thn 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Website

"Proyek PIK 2 Masuk PSN yang Direstui Jokowi, Pakai Duit Negara <https://apps.detik.com/detik/> tgl 18 Juni 2024 jam 14.55 WIB

"Bedah Demokrasi Pertanahan Dalam Peluncuran Perpustakaan Digital Unida Bogor" Oleh: Yofri Haryadi, Editor: Heny Budi Rahaju , 28 Jul 2023 - 13:44 <https://www.rri.co.id/ipitek/299122/> diakses 30 Juni 2024 Jam 20.35 WIB

"PIK 2 Masuk PSN, Emiten Aguan PANI Incar Investasi Rp 40 Triliun, <https://katadata.co.id>. Diakses tanggal 20 Mei 2024 Jam 15.40 WIB.

"Apa itu proyek strategis nasional" Detik.com DI AKSES TGL 23 Juni 2024 jam 14,22 WIB Keuntungan Keterlibatan Swasta PSN , <https://Tirto.id> Diakses tgl 23 Juni 2024 Jam 23.29 WIB

"Profil wilayah desa muncung" www.kronjo.my.id/ diakses tgl 18 Juni 2024 Jam 16.45 WIB <https://investor.id/market/365493/pik2-pani-umumkan-dividen-dan-dapat-restu-aksi-besar-ini-kata-aguan> 28 Juni 2024 Jam 21.30 WIB.

"200 Ha Lahan di Tangerang Masuk Plotting Proyek Strategis Nasional PIK 2, 100 Ha di Antaranya, Kawasan Lahan Perhutani dan KKP" Reporter Ayu Cipta Editor Aisha Shaidra Rabu, 15 Mei 2024 05:58 WIB(<https://bisnis.tempo.co> diakses tanggal 18 Juli 2024 Jam 15.40 WIB)

"PSN, Modus Perampasan Tanah Rakyat untuk Kawasan PIK 2" (<https://keuangannews.id/> diakses tgl 21 Juni 2024 Jam 18.50 WIB)