

**PROBLEMATIKA PEMBERIAN GANTI KERUGIAN DAN SOLUSI
DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN *RUNWAY 3*
BANDAR UDARA INTERNASIONAL SOEKARNO-HATTA
DI KABUPATEN TANGERANG PROVINSI BANTEN**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh:

GIFFRON SAMOSIR
NIT. 16252943 / MP

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2020

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI	xv
ABSTRACT	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
1. Tujuan Penelitian.....	8
2. Manfaat Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Kajian Terdahulu.....	9
B. Kerangka Teoritik.....	11
1. Problematika.....	11
2. Proyek Strategi Nasional.....	12
3. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	13
4. Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	20
5. Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	24
6. Penitipan Ganti Kerugian.....	26
C. Kerangka Pemikiran.....	28

D. Pertanyaan Penelitian	31
BAB III METODE PENELITIAN	32
A. Format Penelitian.....	32
B. Lokasi Penelitian	32
C. Jenis dan Sumber Data	33
1. Data Primer.....	33
2. Data Sekunder.....	33
D. Teknik Pengumpulan Data	34
1. Wawancara.....	34
2. Studi Dokumen	35
E. Teknik Analisis Data	35
1. Analisis data sebelum penelitian.....	35
2. Analisis data setelah penelitian.....	35
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	37
A. Gambaran Umum Kabupaten Tangerang.....	37
B. Kesesuaian Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.....	43
C. Rencana Pembangunan Nasional Dan Daerah	45
BAB V PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI KERUGIAN.....	48
A. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan <i>Runway</i> 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta	48
BAB VI PROBLEMATIKA PEMBERIAN GANTI KERUGIAN DAN SOLUSI.....	75
A. Perbedaan Pemahaman Tentang Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian	75
B. Keberatan Atas Besaran Nilai Ganti Kerugian.....	81
C. Pihak Yang Berhak Tidak Diketahui Keberadaanya	103
D. Pembayaran Ganti Kerugian Terpisah Tanah dan Bangunan Yang Telah Dikonsinyasi	104
E. Sengketa Kepemilikan Objek Pengadaan Tanah.....	116
BAB VII PENUTUP.....	129
A. Kesimpulan.....	129

B. Saran.....	130
DAFTAR PUSTAKA.....	131
DAFTAR LAMPIRAN	

ABSTRACT

The provision of compensation for land acquisition for the construction of *runway 3* at Soekarno-Hatta International Airport found problems that made the implementation of the development not complete according to the specified target.

The research objective is to determine the implementation of compensation, the problems that occur and the solutions in solving them. This research uses qualitative methods with a descriptive approach.

Research results are: (1) problems in the provision of compensation, namely differences in community understanding regarding deliberations to determine compensation, (2) objections to the amount of compensation, (3) parties who have the right not known their whereabouts, (4) payment of separate compensation for land and buildings that have been consigned and (5) disputes over ownership of land acquisition objects. The settlement of the problem of giving compensation is carried out by referring to the land acquisition law, while matters that are not regulated and/or incomplete in the regulation are resolved by the policy of the land acquisition executor.

Keyword: Land Acquisition, Compensation, Problems, Solutions

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan merupakan salah satu ciri yang menandai apakah suatu negara dikategorikan sebagai negara maju, berkembang, atau, negara tertinggal. Oleh karena dengan pembangunan, suatu negara dapat diukur tingkat keberhasilannya dalam mewujudkan tujuan negara tersebut (Zaman 2016, 113). Pembangunan diselenggarakan oleh pemerintah untuk mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pemerintah dalam melakukan pembangunan memerlukan tanah sebagai modal dasar. Hampir tidak ada kegiatan pembangunan (sektoral) yang tidak memerlukan tanah, oleh karena itu tanah memegang peranan yang sangat penting bahkan menentukan berhasil tidaknya suatu pembangunan (Departemen Penerangan Republik Indonesia 1982). Dewasa ini ketersediaan tanah-tanah negara yang “bebas” yang sama sekali tidak dihaki atau diduduki orang atau pihak pihak berkepentingan lainnya adalah sangat terbatas (Sitorus dan Limbong 2004, 1). Akibat dari keterbatasan tersebut banyak terjadi benturan kepentingan antara pemerintah dan masyarakat dalam memerlukan tanah. Masyarakat memerlukan tanah untuk tempat tinggal dan melakukan kegiatan usaha, sedangkan pemerintah memerlukan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Keterbatasan ini mengharuskan pemerintah sebagai penyelenggara negara berhadapan dengan para pemilik tanah dalam upaya menyediakan tanah untuk kegiatan pembangunan (Sitorus 2014, 1).

Pembangunan untuk menyangkut kepentingan orang banyak dan tujuan luas dilakukan melalui pembangunan untuk kepentingan umum. Menurut Salindeho (1993, 40), kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan hankamas atas dasar asas-asas pembangunan

nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara. Pemerintah akan mengutamakan jenis- jenis kegiatan untuk kepentingan umum dan negara menuntut warga negara mengutamakan di atas kepentingan individu. Pembangunan yang dilakukan untuk kepentingan umum saat ini ditempuh dengan mengambil tanah-tanah hak rakyat. Kegiatan “mengambil” tanah oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum inilah yang kemudian disebut dengan pengadaaan tanah.

Pembangunan yang diprioritaskan oleh pemerintah pada saat ini adalah pembangunan infrastruktur sebagai penunjang pertumbuhan ekonomi negara di era perkembangan zaman (Putri 2019, 6). Salah satu infrastruktur yang perlu ditingkatkan kapasitas dan kualitasnya adalah bandar udara (bandara) karena kebutuhan akan moda transportasi udara yang semakin meningkat. Peningkatan kapasitas dan kualitas pelayanan bandara adalah perbaikan infrastruktur dan perluasan lahan bandara itu sendiri. Hal ini menuntut PT. Angkasa Pura II (Persero) sebagai perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang pengelolaan bandar udara wilayah barat Indonesia untuk melakukan pengembangan sarana dan prasarana bandar udara yang dikelola, salah satunya adalah Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta, Tangerang, Provinsi Banten (Sugiyanto dan Habibullah 2018).

Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta merupakan bandar udara utama yang melayani kota Jakarta dan sekitarnya di Pulau Jawa, Indonesia. Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta merupakan bandar udara terbesar di Indonesia yang terletak sekitar 20 km ke arah barat Jakarta, tepatnya di Kota Tangerang dan Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta mulai beroperasi pada tahun 1985 dengan satu terminal berkapasitas 9 juta penumpang per tahun. Pada tahun 1992, terminal 2 dengan kapasitas penumpang yang sama dibuka. Kemudian, Terminal 3 yang berdaya tampung 4 juta penumpang per tahun dioperasikan pada tahun 2009. Saat ini, Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta merupakan bandar udara tersibuk ke-8 di dunia, yang melayani sebanyak 57 juta penumpang per tahun pada tahun 2014, baik penumpang domestik maupun internasional.

Data pergerakan angkutan udara di Bandara Soekarno-Hatta terus meningkat setiap tahun. Bandara Soekarno-Hatta mencatat jumlah pergerakan pesawat sebanyak 390.984 pada tahun 2014. Peningkatan ini diperkirakan akan menjadi 1,6 kali di tahun 2030 dengan asumsi pertumbuhan pergerakan pesawat sekitar $\pm 2\%$ per tahun. Pada tahun 2020 sampai dengan tahun 2030, lalu lintas penumpang dan pesawat di kawasan Asia Pasifik diprediksi akan mengalahkan kawasan Eropa dan Amerika dengan jumlah pergerakan mencapai 2,3 miliar penumpang per tahun. Indonesia merupakan pasar yang cukup besar bagi angkutan udara internasional (*arrival, transit, dan destination*) di kawasan Asia Pasifik dengan prediksi pertumbuhan antara 4,1 % sampai 5,7 % per tahun.

Sehubungan dengan terus meningkatnya jumlah kegiatan penumpang angkutan udara di Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta, dalam rangka mengatasi permasalahan *over capacity runway* Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta, dan juga untuk menjawab prediksi permintaan di masa yang akan datang, perlu dilakukan pengembangan Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta. Presiden Joko Widodo mengatakan setiap hendak lepas landas (*take off*) di Bandar Udara Soekarno-Hatta, pesawat perlu menunggu atau mengantre sekitar 20-30 menit di bandara tersebut. Dengan demikian, perlu ada upaya untuk mengatasi hal tersebut. Salah satu upaya yang dilakukan adalah membangun *east-cross taxiway* dan *runway* di bandara (Hardiyanto 2018). Oleh karena itu, dibutuhkan kegiatan pengadaan tanah untuk mewujudkan pembangunan *runway* 3 Bandara Soekarno-Hatta tersebut.

Pengembangan Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta merupakan bagian dari Proyek Strategis Nasional (PSN) yang terlampir di dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 58 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 2018 tentang perubahan kedua atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016. Pengembangan Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta merupakan Proyek Strategis Nasional kategori proyek bandara strategis lainnya di

Provinsi Banten. Pengembangan Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta bermaksud untuk meningkatkan kapasitas serta mengantisipasi perkembangan angkutan udara hingga 20 tahun ke depan. Dengan demikian, Bandara Soekarno Hatta diharapkan dapat mengatasi masalah-masalah pokok seperti: kapasitas, aksesibilitas, konektivitas, intermoda, dan aspek lingkungan bandar udara. Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta sebelumnya sudah memiliki 2 (dua) landasan pacu (*runway*) yaitu *runway* utara dan selatan. Landasan pacu (*runway*) yang akan dibangun adalah *runway* ke-3 untuk meningkatkan kapasitas pergerakan pesawat yang sudah sangat tinggi. Dengan adanya *runway* ke-3 yang berukuran 3000 x 60 meter ini, pergerakan pesawat di Bandar Udara Soekarno-Hatta bisa meningkat dari semula 81 pergerakan pesawat per jam menjadi 114 pergerakan pesawat per jam baik lepas landas (*take off*) maupun pendaratan (*landing*). Pembangunan *Runway* 3 diperkirakan meningkatkan jumlah penumpang sekitar 30%. Jumlah penumpang yang saat ini mencapai 63 juta penumpang akan naik menjadi 100 juta penumpang lebih (Hardiyanto 2018). Selain meningkatkan kapasitas pergerakan pesawat, kecepatan dan pelayanan terhadap penumpang tentunya pembangunan *runway* ke-3 ini juga dapat meningkatkan keselamatan penerbangan di Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta (Anwar 2020). Lokasi pembangunan *runway* 3 ditetapkan berdasarkan Keputusan Gubernur Banten tentang penetapan lokasi pembangunan No.598/Kep.83-Huk/2016 tanggal 5 februari 2016. Proyek ini membutuhkan lahan seluas 173,19 hektar, ada 5 (lima) wilayah di Kota Tangerang dan Kabupaten Tangerang yang terkena dampak dari pembangunan ini, kelima wilayah tersebut meliputi Kelurahan Benda di Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Kelurahan Selapanjang Jaya di Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, Desa Rawa Burung dan Desa Rawa Rengas di Kecamatan Kosambi, serta Desa Bojong Renged, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang (Biro Pemerintahan Provinsi Banten 2016).

Proses pembangunan bandara termasuk kategori penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sesuai dengan yang tertuang dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 10 poin d.

Pembangunan landasan pacu (*runway*) 3 Bandara Internasional Soekarno-Hatta dilakukan oleh PT. Angkasa Pura II (Persero) dengan melakukan perluasan wilayah bandara melalui tahapan pada pengadaan tanah. Tahapan perencanaan oleh PT. Angkasa Pura II (Persero), tahapan persiapan dilaksanakan bersama dengan pemerintah Provinsi Banten diatur berdasarkan Peraturan Gubernur Banten Nomor 11 Tahun 2018 tentang Pedoman Tahapan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Skala Kecil di Provinsi Banten, sedangkan pada tahapan pelaksanaan dan penyerahan hasil, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan dengan mengikutsertakan atau berkoordinasi dengan pemerintah Provinsi atau pemerintah Kabupaten/Kota. Lembaga Pertanahan yang dimaksud adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta dimulai pada tahun 2016. Presiden Joko Widodo mengungkapkan proyek pembangunan landasan pacu atau *runway* ke-3 di Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta tidak dapat selesai sesuai target yang direncanakan pada akhir tahun 2018 karena ada masalah pembebasan lahan (Aditya dan Asmara, 2018). Pembebasan lahan untuk pembangunan landasan pacu (*runway*) 3 Bandara Soekarno-Hatta berjalan panjang dan alot. Tiga tahun berjalan, pembayaran ganti rugi ribuan bidang tanah di Desa Rawa Rengas dan Rawa Burung belum juga selesai (Arjanto 2018). Ratusan warga desa Rawarengas hingga kini masih bertahan karena belum menerima ganti rugi atas bidang tanah dan rumah mereka yang tergusur proyek perluasan Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta tersebut. Seperti di RW 15, saat ini 145 kepala keluarga atau 750 jiwa masih bertahan (Chairunnisa 2019). Ratusan warga dari sejumlah RT di Desa Rawa Rengas yang ada disekitar Bandara Soekarno-Hatta sejak pagi hingga siang melakukan pemblokiran jalan Perimeter Utara, salah satu akses ke Bandara Soekarno-Hatta. Mereka menutup jalan dengan batu, kayu dan membakar ban bekas. Tuntutan warga adalah ganti rugi lahan dan bangunan mereka yang

tergusur proyek pembangunan landasan pacu atau *runway* 3 Bandara Internasional Soekarno-Hatta yang hingga kini belum mereka terima (Sugiarto 2019).

Pada umumnya hal yang paling sulit dalam pengadaan tanah adalah pada proses ganti rugi (Farid, Yahman dan Mujiati 2016, 126). Permasalahan mengenai ganti kerugian merupakan isu sentral yang paling rumit penanganannya dalam kegiatan pengadaan tanah oleh pemerintah dengan memanfaatkan tanah-tanah hak (Sumardjono 2007, 78). Jika negara ingin mengambil tanah masyarakat, maka harus memberi ganti kerugian sebagai pengganti dari nilai tanah dan yang berdiri di atasnya kepada pemegang hak (Sitorus, Sitepu dan Sauni 1995, 31). Keadilan dalam pemberian ganti kerugian, yaitu ganti kerugian tidak boleh membuat seseorang menjadi lebih kaya atau sebaliknya menjadi lebih miskin dibandingkan dengan keadaan sebelum tanahnya diambil untuk kegiatan pembangunan (Sumardjono 2015, 47).

Proses pemberian ganti kerugian merupakan salah satu bagian dari pelaksanaan pengadaan tanah yang melalui inventarisasi dan identifikasi atas subjek dan objek pengadaan tanah dilanjutkan tahapan penilaian terhadap objek pengadaan bidang per bidang tanah meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau, kerugian lain yang dapat dinilai. Hasil penilai pertanahan adalah besaran nilai ganti kerugian yang menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian. Hasil kesepakatan musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Musyawarah ganti rugi lahan untuk pembangunan *runway* 3 Bandara Internasional Soekarno-Hatta mengalami masalah karena masyarakat menolak besaran ganti kerugian yang disampaikan. Penolakan tersebut dilanjutkan dengan aksi unjuk rasa yang dilakukan Warga Desa Rawa Rengas dan Rawa Burung di M1 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta dan Komplek Perkantoran Kabupaten Tangerang. Masyarakat menolak besaran ganti kerugian hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Doli D Siregar karena nilai yang diberikan kecil dan tidak sesuai dengan harapan masyarakat serta meminta agar kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah dihentikan sementara.

Mudakir Iskandar Syah menyatakan bahwa sebetulnya tuntutan masyarakat dapat dikatakan masih dalam batas manusiawi, karena semua orang pada umumnya menghendaki kehidupan yang lebih baik dari sebelumnya atau paling tidak menyamai taraf kehidupan yang sebelumnya. Tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung, maka ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat. Penitipan ganti kerugian tersebut dikenal dengan konsinyasi. Konsinyasi dapat digunakan sebagai jalan keluar terakhir sebagai pencabutan hak secara halus yang dilakukan pemerintah kepada pihak yang berhak (Manurung 2018, 6).

Masalah ganti kerugian menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Banyak faktor yang menyebabkan terjadi permasalahan dalam pemberian ganti kerugian sehingga sering kali menjadi proses yang paling panjang dan berlarut-larut. Masalah ganti kerugian menyebabkan pembangunan tidak dapat diselesaikan sesuai dengan target yang telah direncanakan, sehingga diperlukan solusi untuk menyelesaikan permasalahan-permasalahan tersebut agar pembangunan dapat diselesaikan. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka calon peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Problematika Pemberian Ganti Kerugian dan Solusi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan *Runway 3* Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta di Kabupaten Tangerang Provinsi Banten”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan *Runway 3* Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta?
2. Mengapa terjadi permasalahan dalam pemberian ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan *Runway 3* Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta?

3. Bagaimana solusi dalam menyelesaikan permasalahan pemberian ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan *Runway 3* Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Mengetahui pelaksanaan pemberian ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan *Runway 3* Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta.
- b. Mengetahui penyebab terjadi permasalahan dalam pemberian ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan *Runway 3* Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta.
- c. Mengetahui solusi dalam menyelesaikan permasalahan pemberian ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan *Runway 3* Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta.

2. Manfaat Penelitian

a. Secara Praktis

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi pertimbangan pemerintah dalam menyelesaikan permasalahan mengenai pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan diharapkan dapat membantu pihak yang berhak mendapat ganti kerugian atas tanah.

b. Secara Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah pengetahuan tentang pelaksanaan pengadaan tanah khususnya pada kegiatan pemberian ganti kerugian tanah.

BAB VII PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, maka kesimpulan yang dapat diambil oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dilakukan dengan berpedoman kepada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, namun saat pelaksanaan ditemukan permasalahan nyata di lapangan yang memerlukan solusi untuk penyelesaiannya.
2. Problematika pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah antara lain:
 - a) Perbedaan pemahaman masyarakat terkait musyawarah penetapan ganti kerugian dengan yang diatur di undang-undang pengadaan tanah.
 - b) Keberatan atas besaran ganti kerugian khususnya nilai pasar yang menyebabkan dilakukan revaluasi nilai.
 - c) Keberatan atas penetapan ganti kerugian namun tidak mengajukan permohonan keberatan ke pengadilan negeri atau bersikap diam.
 - d) Objek pengadaan tanah yang tidak diketahui pemiliknya dan keberadaan pemiliknya menyebabkan konsinyasi.
 - e) Pembayaran terpisah ganti kerugian tanah dan bangunan yang sudah dikonsinyasikan.
 - f) Sengketa kepemilikan objek pengadaan tanah yang disebabkan oleh klaim dari para pihak.
3. Solusi dari permasalahan pemberian ganti kerugian berpedoman kepada undang-undang pengadaan tanah sedangkan hal yang tidak diatur dan/atau tidak lengkap di peraturan tersebut penyelesaian dengan kebijakan dari pelaksana pengadaan tanah.

B. Saran

1. Pelaksana pengadaan tanah harus bertindak aktif dalam menghadapi permasalahan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah dan sekaligus mengambil langkah solusi dengan koordinasi secara terpadu kepada seluruh pemangku kepentingan baik pusat dan daerah dengan tetap memperhatikan akuntabilitas.
2. Sosialisasi terkait pelaksanaan pengadaan tanah harus selalu disampaikan kepada masyarakat secara masif dan berkelanjutan khususnya terkait musyawarah penetapan ganti kerugian di mana musyawarah yang dilakukan adalah musyawarah bentuk ganti kerugian bukan besaran nilai ganti kerugian.
3. Perlunya diatur di dalam peraturan pengadaan tanah terkait terkait revaluasi nilai dan pembayaran terpisah ganti kerugian tanah dan bangunan yang telah dikonsinyasikan sebagai salah satu solusi terhadap permasalahan nyata di lapangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman 1991, *Masalah pencabutan hak-hak atas tanah dan pembebasan tanah di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Adi, Rianto 2004, *Metodologi penelitian sosial dan hukum*, Granit, Jakarta.
- Angkasa Pura II 2015, *Dokumen perencanaan pengadaan tanah untuk pembangunan runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta*, Angkasa Pura II, Tangerang
- Budhiawan, Haryo dkk. 2019, *Himpunan policy brief permasalahan dan kebijakan agraria, pertanahan dan tata ruang di Indonesia*, STPN Press, Yogyakarta.
- Departemen Penerangan Republik Indonesia, 1982, *Pertanahan dalam pembangunan Indonesia*, Departemen Penerangan Republik Indonesia, Jakarta
- Farid, Yahman & Mujiati 2016, *Problematika dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Leuwikeris Jawa Barat, penyelesaian problem agraria, hasil penelitian*, STPN Press, Yogyakarta.
- Gunanegara 2008, *Rakyat dan negara dalam pengadaan tanah untuk pembangunan*, PT. Tata Nusa, Jakarta.
- Harsono, Boedi 1997, *Hukum agraria di Indonesia; sejarah dan pembentukan undang-undang pokok agraria isi dan pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta.
- Masyarakat Profesi Penilai Indonesia 2018. *Kode etik penilaian Indonesia dan standar penilaian Indonesia edisi vii*. MAPPI, Jakarta
- Mulyawan, Jarot Widya 2016, *Cara Mudah Memahami Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Buku Litera, Yogyakarta
- Nazir, Moh 2005, *Metode penelitian*, Ghalia Indonesia, Ciawi.
- Salendiho, John 1993, *Masalah tanah dalam pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sitorus, O, Sitepu, C & Sauni, H 1995, *Pelepasan atau penyerahan hak sebagian cara pengadaan tanah*, Dasamedia Utama, Yogyakarta.
- Sitorus, O & Limbong, D 2004, *Pengadaan tanah untuk kepentingan umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Sudjarwo, Marsoem dkk. 2015, *Pedoman lengkap ganti untung pengadaan tanah*, Rerebook, Jakarta.

Sudjito, Sarjita dkk. 2012, *Restorasi kebijakan pengadaan tanah, perolehan, pelepasan dan pendayagunaan tanah, serta kepastian hukum di bidang investasi*, TUGUJOGJA Pustaka, Yogyakarta.

Sugiyono 2014, *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan r&d*, Alfabeta, Bandung.

Sumardjono, MSW 1998, *Kewenangan negara untuk mengatur dalam konsep penguasaan tanah oleh negara* (Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Hukum UGM, 14 Februari 1998)

_____ 2007, *Kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi*, Kompas, Jakarta.

_____ 2015, *Dinamika pengaturan pengadaan tanah di Indonesia dari keputusan presiden sampai undang-undang*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

_____ 2018, *Regulasi pertanahan dan semangat keadilan agraria*, STPN Press, Yogyakarta.

Sutedi, Adrian 2008, *Implementasi prinsip kepentingan umum dalam pengadaan tanah untuk pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Syah, Mudakir Iskandar 2007, *Dasar-dasar pembebasan tanah untuk kepentingan umum*, Jala Permata, Jakarta.

Tehupeiory, Aartje 2017, *Makna konsinyasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum*, Raih Asa Sukses, Jakarta.

Tukgali, Lieke Lianadevi 2010, *Fungsi sosial hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. cetakan pertama*, Kertas Putih Communication, Jakarta.

Zakie, Mukmin 2013, *Kewenangan negara dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera, Yogyakarta.

Zaman, Nurus 2016, *Politik hukum pengadaan tanah antara kepentingan umum dan perlindungan hak asasi manusia*, Refika Aditama, Bandung.

Skripsi

Chrisnawati, Ranga Agung 2018, *Problematika Ganti Rugi Tanah Kas Desa Dalam Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Solo-Mantingan II (Studi di Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah)*, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta

Luthfiah, Nadia 2018, *Mekanisme Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Putusan Pengadilan Negeri*

Tangerang Nomor 129.Pdt.P/2017/PN.TNG), Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta

Manurung, Selvi 2018, Problematika Konsinyasi Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Krian Legundi Bunder (Studi di Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur), Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta

Putri, Setyabella Prima 2018, Mekanisme Penilaian Tanah Dan Konsinyasi Terhadap Bidang Tanah Yang Mengalami Penolakan Dari Pihak Yang Berhak Dalam Pengadaan Tanah Bandar Udara Baru Di Kabupaten Kulon Progo, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta

Roni, Muhamad 2018, Keberatan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Pejagan-Pemalang di Kabupaten Tegal Provinsi Jawa Tengah, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta

Jurnal

Adhim, Nur 2019, 'Model upaya hukum terhadap ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum studi kasus pembangunan Jalan Tambaklorok Kota Semarang', *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 6, No.1, hlm. 75-88

Andari, C P & Purwoatmodjo J 2019, 'Akibat hukum asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah', *Jurnal Notarius*, Vol. 12, No.2, hlm. 703-712

Hamdi 2014, 'Penyelesaian sengketa penetapan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum', *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 2, No.4, hlm. 78-104

Jibril M, Pratama AM & Raidangi J 2020, 'Konsep penggabungan antara njop dan nilai pasar dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum', *Jurnal Bhumi*, Vol 6, No. 1, hlm. 56-65

Muwahid 2016, 'Prinsip-prinsip pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum', *Jurnal Studi Keislaman Al Hikmah*, Vol. 6, No.1, hlm. 1-16

Sugiyanti, Asriyani & Trio Habibullah 2018, 'Strategi public relations PT. Angkasa Pura II (Persero) dalam upaya pengembangan Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta', *Jurnal Akrab Juara*, Vol. 3, No. 4, hlm. 38-52

Sudirman, Senthot 2014, 'Pembangunan jalan TOL di Indonesia : kendala pembebasan tanah', *Jurnal Bhumi*, Vol 2, No. 40, hlm. 522-544

Sari, Rizki Fitria dkk. 2019, 'Pemberian ganti kerugian tanah wakaf dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan TOL', *Dipenogoro Law Journal*, Vol. 8, No. 40, hlm 1441-1442

Sujadi, Suparjo 2018, 'Kajian tentang pembangunan Proyek Strategis Nasional (PSN) dan keadilan sosial (perspektif hukum pancasila)', *Jurnal Hukum Nasional*, Vol. 4, Issue 2, hlm 1-24

Tohari, Amien 2014, 'Pengadaan Tanah untuk siapa, peniadaan tanah dari siapa: pengadaan tanah, alokasi tanah, dan konflik agraria', *Jurnal Bhumi*, Vol 2, No. 40. hlm.563-575

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2017 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Proyek Strategis Nasional

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 58 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Aset Desa.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 10/PMK.No.02/2016 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara.

Peraturan Menteri Perhubungan Republik Indonesia Nomor PM 39 Tahun 2019 tentang Tatanan Kebandarudaraan Nasional.

Instruksi Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/Ins/VIII/2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Untuk Pembangunan Program Strategis Nasional (PPSN).

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Gubernur Banten Nomor 11 Tahun 2018 tentang Pedoman Tahapan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Skala Kecil Di Provinsi Banten.

Standar Penilaian Indonesia 306 Tahun 2015 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Standar Penilaian Indonesia 107 Tahun 2015 tentang Kaji Ulang Penilaian.

Internet

Aditya, Arys & Chandar Gian Asmara 2018, 'Jokowi Sebut Proyek *Runway* 3 Soetta Meleset dari Target', *CNBC Indonesia*, 27 November, dilihat pada 16 Februari 2020, <https://www.cnbcindonesia.com>

Anwar, Muhammad Choirul 2020, 'Jokowi Resmikan *Runway* 3 Bandara Soekarno-Hatta', *CNBC Indonesia*, 23 Januari, dilihat pada 16 Februari 2020, <https://www.cnbcindonesia.com>

Arjanto, Dwi 2018, 'Penyebab Pembebasan Lahan *Runway* 3 Bandara Soekarno-Hatta Molor', 17 Februari, dilihat pada 19 Februari 2020, <https://metro.tempo.co>

Badan Usaha Milik Negara 2020, *Riwayat Singkat Perusahaan*, dilihat pada 11 Januari 2020, <http://bumn.go.id/angkasapura2/halaman/41/tentang-perusahaan.html>

Chairunnisa, Ninis 2019, 'Kisruh *Runway* 3 Bandara, Ini Isi Tuntutan Warga ke BPN Tangerang', *Metro Tempo*, 3 Juli, dilihat pada 11 Januari 2020, <https://metro.tempo.co>

Desfika, Theresa Sandra 2018, 'Tekan Biaya *Runway* 3 Dibangun Berdekatan dengan *Runway* 2 Soetta', *Berita Satu*, 4 Februari, dilihat pada 11 Januari 2020, <https://www.beritasatu.com>

'Georg Wilhelm Friedrich Hegel', Wikipedia, dilihat pada 5 Agustus 2020, <https://id.wikipedia.org>

Hardiyan, Yodie 2018, 'Presiden Jokowi Jelaskan Alasan Pemerintah Bangun Bandara dan Terminal Baru', *Ekonomi Bisnis*, 21 Juni, dilihat pada 19 Februari 2020, <https://ekonomi.bisnis.com>

Panduwinata, Andika 2016, 'Musyawarah Pembebasan Lahan Proyek *Runway* 3 Bandara Soetta Berujung Kisruh', *Warta Kota*, 11 November, dilihat pada 22 Mei 2020 <https://wartakota.tribunnews.com>

Sistem Manajemen Pengetahuan Pekerjaan Umum (Simantu PU) 2019, *Modul Pengadaan Tanah Pelatihan Manajemen Konstruksi*, dilihat pada 22 Januari 2020, <https://simantu.pu.go.id>

Sugiarto, Jobpie 2019, 'Kisruh Lahan *Runway* 3 Bandara Soekarno-Hatta Ini Ancaman Warga', *Metro Tempo*, 10 Februari, dilihat pada 19 Februari 2020, <https://bisnis.tempo.co>

Viva, Tim 2017, 'Warga Tolak Nilai Ganti Rugi Lahan Perluasan Bandara Soetta', *Viva*, 14 Maret, dilihat pada 22 Mei 2020 <https://viva.co.id>

'Musyawarah Ganti Rugi Lahan *Runway* 3 Kembali Diwarnai Aksi Walk-Out Warga' 2017, *Tangerang Online*, 23 Januari, dilihat pada 19 Februari 2020, <https://tangerangonline.id>

'Sengketa Lahan, Tim Pengadaan Lahan *Runway* 3 Bandara Soetta Beri Waktu 14 Hari' 2017, *Tangerang Online*, 23 Januari, dilihat pada 19 Februari 2020, <https://tangerangonline.id>