

## TINJAUAN YURIDIS PENGADAAN TANAH DALAM PEMBANGUNAN KAWASAN EKONOMI KHUSUS BEKAS TANAH NEGARA<sup>1</sup>

Oleh :

**Gabrella Putri Tinyto Tatodi**<sup>2</sup>

**Wulanmas A. P. G. Frederick**<sup>3</sup>

**Arie Ventje Sendow**<sup>4</sup>

### ABSTRAK

Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia, terutama dalam konteks pembangunan ekonomi. Penguasaan tanah oleh negara memberikan kewenangan bagi pemerintah untuk mengatur penggunaannya demi kesejahteraan rakyat. Salah satu kebijakan yang berkaitan dengan tanah adalah pengadaan tanah untuk pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK), yang bertujuan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. Artikel ini bertujuan untuk menganalisis aspek hukum terkait pengadaan tanah dalam pembangunan KEK yang berasal dari bekas tanah negara. Penelitian ini menggunakan metode normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan historis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa regulasi terkait pengadaan tanah telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah terkait KEK. Implementasi pengadaan tanah di KEK sering kali menimbulkan sengketa hukum, seperti yang terjadi dalam kasus ITDC di Mandalika. Oleh karena itu, diperlukan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pihak-pihak yang terlibat dalam proses pengadaan tanah.

Kata Kunci : *Pengadaan Tanah, Kawasan Ekonomi Khusus, Hukum Agraria, Bekas Tanah Negara.*

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting dan sangat dibutuhkan oleh manusia. Tanah merupakan alat produksi untuk masyarakat sehingga tanah itu harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan juga kesejahteraan rakyat. Penguasaan tanah oleh negara dimaknakan sebagai kewenangan negara untuk mengatur peruntukkan dan penggunaan dari tanah

tersebut sehingga memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi masyarakat.

Tanah-tanah bekas peninggalan hak-hak barat, apabila tidak langsung dikonversikan sesuai dengan apa yang telah ditetapkan Undang-Undang Pokok Agraria dengan jangka waktu yang telah ditentukan maka tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai oleh negara. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi kepentingan umum bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.<sup>5</sup>

Menurut Subekti Hukum agraria adalah keseluruhan dari ketentuan hukum, baik hukum perdata maupun hukum tata negara, yang mengatur hubungan antara manusia dengan bumi, air, dan ruang angkasa di dalam seluruh wilayah negara, dan juga wewenang yang bersumber dari hubungan tersebut. Corak Indonesia sebagai negara agraris menjadikan pentingnya pengaturan agraria dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Menurut tujuan dari dasar hukum ini, penguasaan terhadap segala unsur agraria harus didasarkan pada tujuan kemakmuran bangsa.<sup>6</sup>

Negara dalam upaya mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, maka pemerintah membentuk Undang-Undang sebagai pelaksana ketentuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang akan menjadi pedoman atau dasar dalam pelaksanaan tanggungjawabnya yaitu adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Penyusunan Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA No. 5 Tahun 1960 mengalami proses yang tidak mudah dan melewati proses yang cukup panjang karena sebelum pemberlakuan UUPA tersebut, kedaulatan akan tanah tidak utuh dikuasai oleh Bangsa Indonesia karena masih banyak tanah peninggalan kolonial dan memakai sistem kolonial. Maka terjadinya dualisme hukum yang dimana dua sistem hukum tanah berlaku secara bersamaan yaitu hukum tanah adat dan hukum tanah barat.<sup>7</sup>

Kemudian pada tanggal 24 September 1960 lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang bertujuan untuk menghapus dualisme hukum (hukum adat dan hukum Perdata

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101006

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Florianus, Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, Visi Media, Jakarta, 2008, hal. 1.

<sup>6</sup> Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

<sup>7</sup> Muhhamad Bakri, Unifikasi dalam Plurarismeukum Tanah di Indonesia, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 33, No. 1, 2008, hal 2.

Belanda yang berkaitan dengan masalah pertanahan) dan menciptakan kesatuan hukum agraria nasional yang memberikan kepastian hukum bagi rakyat Indonesia. Namun, pada kenyataannya ternyata didalam masyarakat masih terdapat hak *eigendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht* yang merupakan hak-hak atas tanah barat yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijke wetboek/BW*). Berdasarkan ketentuan Pasal 9, tanah-tanah yang berasal dari hak-hak barat tidak bisa didaftarkan. Jika tanah-tanah ini tidak bisa didaftarkan tentu akan merugikan para pemilik tanah, karena mereka tentu akan kehilangan haknya.<sup>8</sup>

Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 53.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Pasal (1) Kawasan Ekonomi yang selanjutnya disebut KEK, adalah Kawasan dengan batas tertentu dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang ditetapkan untuk menyelenggarakan fungsi perekonomian dan memperoleh fasilitas tertentu. Untuk mengadakan Kawasan Ekonomi Khusus perlu adanya suatu tanah atau pengadaan tanah untuk membangun sebuah KEK. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional.

Pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) bertujuan untuk mempercepat perkembangan daerah dan sebagai model terobosan pengembangan kawasan untuk pertumbuhan ekonomi, antara lain industri, pariwisata dan perdagangan sehingga dapat meningkatkan lapangan pekerjaan. Pemerintah meluncurkan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) pariwisata Mandalika di Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat (NTB) pada tanggal 15 Desember 2015.

Pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika merupakan pembangunan yang menggunakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Adanya pembangunan tersebut mengakibatkan konflik mengenai agraria.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang berlaku sejak tanggal 1 Januari 2012 yang mengatur tentang prinsip pengadaan tanah, tahapan pengadaan tanah dan pemberian ganti kerugian. Pengadaan tanah dalam undang-undang ini, dilaksanakan untuk memenuhi beberapa tahapan, yaitu tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh Pemerintah sesuai dengan syarat-syarat, tata cara dan prosedur yang telah ditentukan oleh undang-undang dan peraturan pelaksanaannya. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga dapat dilaksanakan pada bekas tanah negara. Bekas tanah negara di Indonesia berkaitan erat dengan sejarah hukum agraria dan penguasaan tanah yang telah berlangsung sejak masa penjajahan. Selama masa penjajahan Belanda, tanah di Indonesia dikuasai secara luas oleh pemerintah kolonial yang menerapkan hukum agraria yang menguntungkan kepentingan mereka.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan pengadaan tanah dalam pembangunan kawasan ekonomi khusus bekas tanah negara.
2. Bagaimana implementasi pembangunan kawasan ekonomi khusus bekas tanah negara.

## C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan studi pustaka (*library research*). Sumber data terdiri dari bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), sekunder (literatur hukum), dan tersier (kamus hukum). Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan teknik deskriptif-analitis.

## PEMBAHASAN

### A. Pengaturan Pengadaan Tanah dalam Pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus Bekas Tanah Negara

Pengadaan tanah merupakan proses pengambilalihan tanah dari warga negara oleh negara adalah bagian dari hak menguasai negara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

<sup>8</sup> Ulfiah Hasanah, *Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 19760 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok*

*Agraria Dihubungkan Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum Vol. 3, No. 1, hal 3.



Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang meliputi kewenangan:<sup>9</sup>

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia;
- 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 dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Wewenang yang muncul pada negara sebagai perwujudan dari hak menguasai Negara tersebut adalah dengan maksud bahwa negara diberikan wewenang dan sekaligus tanggung jawab, yang dapat memberikan manfaat sebesar mungkin kemakmuran rakyat. Namun dalam kenyataannya penyelenggaraan pengadaan tanah tidak selalu berjalan mulus dan hampir selalu terjadi permasalahan. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan tahapan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak mengenal istilah pengadaan tanah. UUPA hanya mengenal istilah Pencabutan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum yang diatur dalam pasal 18. Kemudian sesuai dengan pelaksanaan ketentuan Pasal 18 ini pemerintah membentuk Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berada di Atasnya untuk Kepentingan Umum.

Pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus termasuk dalam salah satu kepentingan umum. Pembentukan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) di Indonesia merupakan langkah strategis yang diambil untuk mendorong pertumbuhan ekonomi, menarik investasi, dan meningkatkan daya saing nasional. Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2009 Tentang Kawasan Ekonomi Khusus, yang selanjutnya disebut KEK adalah kawasan dengan batas tertentu dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang ditetapkan untuk menyelenggarakan fungsi perekonomian dan memperoleh fasilitas tertentu.

Pengadaan tanah untuk KEK sering kali melibatkan konflik agraria karena tumpang tindih antara kebutuhan infrastruktur. Hal ini tercermin

dalam kasus-kasus historis yang merupakan warisan konflik agraria zaman kolonial. Hukum tanah yang berlaku di Indonesia pernah mengalami dualisme, yaitu di satu sisi diatur dalam Hukum Tanah Barat (Hukum Bentukan Penjajah) dan di sisi lain diatur dalam hukum asli yang berlaku bagi bangsa Indonesia, yaitu hukum adat. Dualisme pengaturan hukum pertanahan juga mengakibatkan lahirnya hak-hak atas tanah menurut Hukum Barat dan Hukum Adat.

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya di sebut UUPA) terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama di bidang pertanahan. Maka berakhirlah dualisme hukum tanah dan terselenggaranya unifikasi yaitu kesatuan hukum dilapangan hukum pertanahan di Indonesia. Apabila tanah bekas peninggalan jajahan tidak di konversi sesuai dengan batas waktu tertentu maka tanah ini menjadi tanah negara yang dikuasai oleh negara.

Tanah yang dikuasai oleh negara dapat diberikan Hak Pakai (HP) dan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Pihak-pihak tertentu dapat mengajukan hak pakai dan hak pengelolaan kepada pemerintah dengan mengikuti ketentuan dan aturan yang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 berdasarkan Pasal 1 angka 2 HPL didefinisikan sebagai “Hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegangnya”

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 hanya disebutkan HPL tetapi tidak memberikan pengertian khusus mengenai HPL. HPL merupakan hak menguasai negara atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 UUPA, bukan hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4, Pasal 16 ayat (1), dan Pasal 53 UUPA. HPL bukan murni hak menguasai negara atas tanah, melainkan pelimpahan dari hak menguasai negara atas tanah.

Proses pengadaan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan menjadi dasar utama pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus.

Dengan demikian pengaturan pengadaan tanah dalam pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus, Hak Pengelolaan Lahan (HPL) maupun Hak Pakai (HP) berperan sebagai landasan hukum dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan KEK.

<sup>9</sup> H. Arba, SH, M.Hum, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal.8.

Ini dapat memastikan bahwa pengelolaan yang dilakukan untuk pembangunan infrastruktur seperti pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) mencapai tujuan pembangunan ekonomi yang berkelanjutan dalam pengadaan tanah dalam pembangunan untuk kepentingan umum yaitu Kawasan Ekonomi Khusus di bidang Pariwisata.

## **B. Implementasi Pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus Bekas Tanah Negara**

Implementasi pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus bekas tanah negara melibatkan berbagai Langkah strategis yang bertujuan untuk meningkatkan investasi dalam perekonomian. Kawasan Ekonomi Khusus ditetapkan melalui Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 juga Peraturan Pemerintah lainnya. Bekas tanah negara yang digunakan untuk pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus memerlukan perubahan status hukum seperti pelimpahan hak yang diberikan oleh negara kepada badan hukum atau instansi tertentu untuk mengelola tanah negara yang disebut dengan Hak Pengelolaan Lahan (HPL). HPL adalah kewenangan yang dilimpahkan kepada pemegangnya untuk menguasai dan memanfaatkan tanah, tetapi tanah tersebut tetap berada di bawah penguasaan negara. Proses ini harus sesuai dengan peraturan pertanahan yang berlaku untuk menghindari sengketa.

Mandalika menjadi Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) pariwisata melalui Peraturan Pemerintah Nomor 52 tahun 2014 dan sudah diresmikan sejak tahun 2017 lalu. Kawasan Khusus Ekonomi Mandalika ini terletak di bagian Selatan Pulau Lombok. KEK Mandalika ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 2014 untuk menjadi KEK Pariwisata. Dengan luas area sebesar 1.035,67 Ha dan posisi menghadap ke Samudra Hindia, KEK Mandalika diharapkan dapat mengakselerasi sektor pariwisata Provinsi Nusa Tenggara Barat yang sangat potensial.

Sirkuit Mandalika ini mempunyai keistimewaan karena dibangun di tengah-tengah Kawasan Ekonomi Khusus (KEK). Lintasan sepanjang 4,32 km ini dikelilingi panorama pantai, lapangan golf, dan perbukitan di sekitar Sirkuit Mandalika. Upaya pemerintah untuk membangun KEK dan melaksanakan MotoGP adalah dalam rangka mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945, pemerintah mengadakan pembangunan kepentingan umum dalam segala aspek kehidupan masyarakat.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyebutkan, bahwa bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hak menguasai Negara tersebut memberi wewenang kepada negara, diantaranya untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Negara menghadapi sejumlah permasalahan dalam pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK). Permasalahannya yaitu menyangkut pelaksanaan proses pengadaan tanah.<sup>10</sup>

Namun tanah ini adalah tanah negara yang awalnya merupakan tanah dengan hak *eigendom*. Secara historis hukum tanah yang berlaku di Indonesia pernah mengalami dualisme hukum, yang dimana di satu sisi berlaku Hukum Tanah Barat (hukum bentukan penjajah) dan di sisi lain di atur dalam hukum adat yang berlaku. bagi bangsa Indonesia. Dualisme hukum ini menyebabkan lahirnya hak-hak atas tanah menurut Hukum Barat dan Hukum Adat, salah satunya hak *eigendom*.

Tanah dengan hak barat jika tidak di konversi sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka pemilik hak *eigendom* ini akan kehilangan haknya sesuai dengan batas waktu yang ditentukan dengan tanggal 24 September 1980, tanah dengan hak barat akan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau menjadi tanah negara.

Tanah ini kemudian menjadi tanah yang dikuasai oleh negara yang kemudian pada tahun 2008 ITDC mengajukan Hak Pengelolaan Lahan kepada Pemerintah untuk melakukan pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata. Tahun 2010 Pemerintah menerbitkan sertifikat Hak Pengelolaan Lahan (HPL) No. 88 kepada PT ITDC sehingga dapat mengelola lahan di kawasan pariwisata, termasuk KEK Mandalika. Permohonan ini bertujuan untuk mendapatkan status hukum yang jelas atas lahan yang dikelola sehingga dapat mendukung pengembangan infrastruktur di kawasan tersebut.

Terkait dengan pengadaan tanah pada KEK berdasarkan pada Pasal 73 PP No. 96 Tahun 2015 tentang Fasilitas dan Kemudahan di Kawasan Ekonomi Khusus yang menyatakan bahwa pengadaan tanah dalam lokasi KEK mengacu kepada izin lokasi atau penetapan lokasi yang telah ditetapkan dalam rangka penetapan KEK, sesuai dengan Pasal 74 ayat (1) PP No. 96 Tahun 2015 menyatakan proses pengadaan tanah di KEK

<sup>10</sup> Marsoan, Salim HS, Djumardin, Kajian Yuridis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

Sirkuit MotoGP di KEK Mandalika, Jurnal Education and development, Vol. 9 No. 4, Mataram, 2021, Hal 695



disamakan dengan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Sementara itu, mengingat KEK dikembangkan melalui penyiapan kawasan yang memiliki keunggulan geoeкономи dan geostrategi, dan berfungsi menampung kegiatan yang mempunyai nilai ekonomi tinggi dan daya saing internasional, maka pengadaan tanah untuk pembangunan KEK Mandalika berdasarkan Peraturan Presiden No 3 Tahun 2016 jo Peraturan Presiden No. 58 Tahun 2017 jo Peraturan Presiden No. 56 Tahun 2018 jo Peraturan Presiden No. 109 Tahun 2020 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, dijadikan objek proyek strategis nasional.

Tata cara perolehan tanah yang dilakukan oleh PT. Indonesia Tourism Development Corporation telah memperhatikan status tanah yang tersedia. Untuk tanah yang dikuasai langsung oleh negara, PT. Indonesia Tourism Development Corporation telah mengajukan permohonan hak. Adanya pelepasan hak menjadi kendala yang dialami yaitu mengenai kesepakatan nilai ganti kerugian maupun kepemilikan status tanah. Selain itu, bagi tanah hak yang dapat dipunyai oleh badan hukum, PT. Indonesia Tourism Development melakukan perolehan tanah melalui pemindahan hak atas tanah yaitu dengan transaksi jual beli.

Pengadaan tanah untuk KEK Mandalika yang dilakukan oleh PT. Indonesia Tourism Development Corporation (Persero), mengacu pada Peraturan Pemerintah No. 96 Tahun 2015 jo Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2020 tentang Fasilitas dan Kemudahan Di Kawasan Ekonomi Khusus, yaitu tanah yang telah selesai dibebaskan, diberikan Hak Pengelolaan yang perlu diikuti dengan pendaftaran tanah hak pengelolaan di Kantor Pertanahan sehingga terbit sertifikat hak pengelolaan.

Penguasaan tanah dapat memperoleh jaminan kepastian hukum melalui hukum tanah yang tertulis dan dilakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Penyelenggara Pendaftaran tanah merupakan kewajiban Pemerintah sesuai dengan Pasal 19 UUPA, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat 1 meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak-hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut Menteri Agraria.

4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang termaksud dalam ayat 1 di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut

PT. Indonesia Tourism Development Corporation (ITDC) dalam hal ini telah memiliki sertifikat Hak Pengelolaan No. 88 yang dikeluarkan pada tahun 2010. Dalam HPL ini mencakup lahan seluas 146.655 m<sup>2</sup> yang kemudian menjadi subjek dalam beberapa sengketa hukum terkait kepemilikan tanah oleh pihak lain seperti Gema Lazuardi yang mengggap bahwa tanahnya dimasukkan ke dalam sertifikat HPL milik dari PT ITDC.<sup>11</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Pengadaan tanah untuk pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus bekas tanah negara memerlukan kepastian hukum yang kuat dan adil. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah dapat diselenggarakan dengan tahapan berupa perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa proses pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku juga memperhatikan fungsi sosial tanah agar mencegah terjadinya sengketa pertanahan dan mendukung pembangunan kawasan ekonomi khusus yang berkelanjutan.
2. Implementasi pembangunan kawasan ekonomi khusus bekas tanah negara melibatkan berbagai langkah strategis yang bertujuan untuk meningkatkan investasi dalam perekonomian. Bekas tanah negara yang digunakan untuk pembangunan Kawasan Ekonomi

<sup>11</sup> Surat Lombok News, Sengketa Lahan Mandalika, Merasa Tak Diperlakukan Adil Melawan ITDC,

Khusus harus memiliki perubahan status hukum seperti pelimpahan hak yang diberikan oleh negara kepada badan hukum atau instansi tertentu untuk mengelola tanah negara yang disebut dengan Hak Pengelolaan Lahan (HPL). Hal ini dikarenakan pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus bekas tanah negara dapat memicu konflik agraria terkait pengadaan tanah, ganti rugi, dan hak-hak masyarakat setempat yang terkena dampak pengadaan tanah dalam pembangunan kawasan ekonomi khusus bekas tanah negara.

#### B. Saran

1. Meningkatkan proses yang transparan pada setiap pengadaan tanah untuk melakukan sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat lokal mengenai rencana pengadaan tanah, termasuk tujuan, manfaat, dan prosedur yang akan diikuti. Ini dapat membantu mengurangi ketidakpahaman dan potensi konflik terkait kepemilikan lahan. Pemerintah lebih berperan aktif dalam menekan praktik mafia tanah yang ada di Indonesia mulai dari Pemerintah desa sampai dengan Pemerintah pusat, sehingga dapat meminimalisir sengketa tanah untuk kepentingan umum di kemudian hari.
2. Pemerintah perlu mengembangkan mekanisme penyelesaian konflik yang lebih efektif dan non-litigasi seperti mediasi, musyawarah dan mufakat dengan masyarakat yang ada untuk menyelesaikan sengketa. Memaksimalkan prinsip due process of law dalam proses pengadaan tanah. Hal ini perlu dilakukan sehingga dapat memberikan kesempatan bagi mereka yang terkena dampak pengadaan tanah untuk mengemukakan pendapat dan pendiriannya atas kebijakan pemerintah.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

- Arba. H. M. 2019. Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Sinar Grafika. Jakarta Timur.
- Fuady Munir. 2023. Teori-Teori Hukum Agraria. Rajawali Pers. Jakarta. Muhaimin. 2020. Metode Penelitian Hukum. Mataram University Press. Mataram. Mahmud

Peter. 2007. Penelitian Hukum. Kencana. Jakarta.

- Santoso Urip. 2022. Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah. Kencana. Jakarta.
- Setiawan Ahmad. 2022. Hukum Pertanahan Nasional (Sejarah dan Politik Hukum Pertanahan, Hak Menguasai Negara Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah). Leksbang Pustaka. Yogyakarta.

##### Jurnal

- Benita Setya Putri dkk. 2024. Hak Prioritas Terhadap Perolehan Tanah Negara Bekas Hak Eigendom. Jurnal Ilmu Hukum, Volume. 6, Nomor 4. Juni.
- Cahyaningrum Dian. 2021. Pemberantasan Mafia Tanah,. Kajian Singkat Terhadap Isu Aktual. Jurnal Hukum. Volume. XIII. Nomor 23. Desember.
- Diyan Isnaeni. 2018. Kebijakan Program Redistribusi Tanah Bekas Perkebunan dalam Menunjang Pembangunan Sosial Ekonomi Masyarakat. Jurnal Masalah-Masalah Hukum, Volume. 46. Nomor 4. Januari.
- Djumardin dkk. 2021. Kajian Yuridis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Sirkuit MotoGP di KEK Mandalika. Jurnal Education and development. Volume. 9 Nomor 4. November.
- Hasanah Ulfiah. 2012. Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1976 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Jurnal Ilmu Hukum Volume.1 Nomor 1. Februari.
- Khoirunnisa Ira dkk. 2024. Hak Prioritas Terhadap Perolehan Tanah Negara Bekas Hak Eigendom. Jurnal Ilmu Hukum. Volume. 6. Nomor 4. 2024. Juni.
- Pandamdari Endang. 2022. Dimensi Hukum Penguasaan Tanah Untuk Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika. Jurnal Ilmu Hukum. Volume. 10. Nomor 2. Desember.
- Saputri Eka Mellydia dkk. 2020. Mafia Tanah Menurut Kebijakan Undang-Undang Pertanahan. Jurnal Ilmu hukum. Volume 8 Nomor 1 Februari.



Wasitaningsih Rini. 2021. Status Penguasaan Dan Penggunaan Tanah Bekas Erfpacht Verponding Nomor 103 Oleh Masyarakat Di Desa Lubuk Kupang Provinsi Sumatera Selatan. Jurnal Ilmu Hukum. Mei.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawassan Ekonomi Khusus.

Peraturan Pemerintah Nomor 96 Tahun 2015 tentang Fasilitas dan Kemudahan di Kawasan Ekonomi Khusus.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

### **Website/Internet**

Alexander B Hilda, ITDC Bantah Rampas Lahan Warga demi Sirkuit Mandalika, <https://www.kompas.com/properti/read/2024/10/08/154557021/itdc-bantah-rampas-lahan-warga-demi-sirkuit-mandalika>.

Andari Nadya, Sejarah Sirkuit Mandalika, Siap Jadi Tuan Rumah MotoGP 2022, <https://www.carmudi.co.id/journal/sejarah-sirkuit-mandalika-siap-jadi-tuan-rumah-motogp-2022/>.

Ariefana Pebriansyah, Gema Lazuardi Kalah Gugatan Lahan Tikungan Ke-17 Sirkuit Mandalika Tingkat Kasasi, <https://www.suara.com/news/2022/06/08/140823/gema-lazuardi-kalah-gugatan-lahan-tikungan-ke-17-sirkuit-mandalika-di-tingkat-kasasi>.

Ashari Muhamad, Mengenal KEK Mandalika Lebih Dekat, <https://www.kek.go/kfmap.asia/blog/mengenal-kek-mandalika-lebih-dekat/1737>.

Baparekraf RI/Kemenparekraf, Dampak Positif Kawasan Ekonomi Khusus, <https://kemenusparekraf.go.id/ragam-pariwisata/Dampak-Positif-Kawasan-Ekonomi-Khusus>.

Finaka Andrean dkk “Sejarah Pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus”, [https://indonesiabaik.id/motion\\_grafis/sejarah-pembangunan-kawasan-ekonomi-khusus](https://indonesiabaik.id/motion_grafis/sejarah-pembangunan-kawasan-ekonomi-khusus), diakses.

Jatmiko Agung, Menilik Sejarah Perkembangan Kawasan Ekonomi Khusus di Indonesia, <https://katadata.co.id/ekonopedia/sejarah-ekonomi/625f98839800c/menilik-sejarah-perkembangan-kawasan-ekonomi-khusus-di-indonesia>.

Pelaksana BPK JDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Tengah, Konsep “Kepentingan Umum” Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Nasional Dalam Peraturan PerUndang-Undangan Di Indonesia. <https://jateng.bpk.go.id/wpcontent/uploads/2020/02/TH-pengadaan-tanah.pdf>.

Radar Lombok, Kasasi Sengketa Lahan dengan ITDC Ditolak, Gema Lazuardi Ajukan PK, <https://radarlombok.co.id/kasasi-sengketa-lahan-dengan-itdc-ditolak-gema-lazuardi-ajukan-pk,2022,htm>.

Surat Lombok News, Sengketa Lahan Mandalika, Merasa Tak Diperlakukan Adil Melawan ITDC, <https://www.suaralomboknews.com/2022/05/31/sengketa-lahan-mandalika-merasa-tak-diperlakukan-adil-melawan-itdc-gema-ajukan-pk/>.

Siaran Pers, Klaim lahan Mandalika: ITDC Menang Atas Gugatan Gema Lazuardi, <https://www.itdc.co.klaim-lahan-mandalika-itdc-menang-atas-gugatan-gema-lazuardi-20220530152659>.