

Aspek Hukum Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan pada Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata

Legal Aspect of the Implementation of Land Acquisition for Development on Tourism Special Economic Zone

Harris Y. P. Sibuea

Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI
Komplek MPR/DPR/DPD Gedung Nusantara I Lantai 2
Jl. Jenderal Gatot Subroto Jakarta
email: harris_sibuea@yahoo.com

Naskah diterima: 5 Agustus 2019
Naskah direvisi: 10 Oktober 2019
Naskah diterbitkan: 1 November 2019

Abstract

The Government faces a number of challenges in the development of the Tourism Special Economic Zone (SEZ). That challenges to include deliverance of the land acquisition process and the absence of genuine solutions to reduce conflicts. The focus of the problem on this paper is on the legal aspects of the deliverance of land acquisition in the Tourism SEZ. This paper is based on normative juridical research on Mandalika SEZ and Tanjung Kelayang SEZ. The results of this research found that the Tourism SEZ based on Presidential Regulation is a part of national strategic projects that were legally adjusted as objects of public interest in accordance with Law Number 2 of 2012 on Land Acquisition for Development for Public Interest. The research also shows that the process and mechanism of land acquisition deliverance in Mandalika SEZ and Tanjung Kelayang SEZ have caused land conflicts. The government still tries to continue the development of Tourism SEZ even though land conflicts would take a long time to solve and have to go through compensation negotiations' process with the community.

Key words: land acquisition; Tourism Special Economic Zones; public interest; land conflict resolution

Abstrak

Negara menghadapi sejumlah permasalahan dalam pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Pariwisata. Permasalahan tersebut menyangkut pelaksanaan proses pengadaan tanah dan belum adanya solusi untuk meredam konflik. Fokus permasalahan dari tulisan ini adalah bagaimanakah aspek hukum pelaksanaan pengadaan tanah pada KEK pariwisata. Tulisan ini merupakan hasil penelitian yuridis normatif pada KEK Mandalika dan KEK Tanjung Kelayang. Hasil penelitian menemukan bahwa KEK Pariwisata atas dasar Peraturan Presiden termasuk proyek strategis nasional yang disesuaikan secara legislasi menjadi objek kepentingan umum sesuai dengan UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dari hasil penelitian diketahui pula bahwa proses dan mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah di KEK Mandalika dan KEK Tanjung Kelayang mengakibatkan timbulnya konflik pertanahan. Pemerintah berupaya untuk tetap melaksanakan pembangunan KEK pariwisata meskipun penyelesaian konflik pertanahan memakan waktu panjang dan harus melewati proses negosiasi ganti rugi dengan masyarakat.

Kata kunci: pengadaan tanah; kawasan ekonomi khusus pariwisata; kepentingan umum; penyelesaian konflik pertanahan

I. Pendahuluan

Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) pariwisata dibentuk sebagai upaya untuk lebih meningkatkan investasi baik berasal domestik maupun asing serta mendorong pemerataan pertumbuhan ekonomi. Kinerja realisasi investasi Indonesia sampai sekarang meski tumbuh namun masih di bawah target yang ditetapkan. Capaian target rasio investasi sebesar 32,7% (2012-2016) masih dibawah target Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional sebesar 38,9% pada tahun 2019. Selain itu, belum seimbang wilayah investasi dimana investasi di pulau Jawa di atas 50% dibandingkan dengan luar pulau Jawa.¹

Salah satu poin penting dari Peraturan Presiden No. 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2015-2019 adalah menargetkan untuk membentuk 25 KEK di Indonesia hingga tahun 2019 yang terdiri atas 15 KEK industri dan 10 KEK pariwisata. Hingga tahun 2014 telah ditetapkan 8 KEK. Dengan demikian target tambahan KEK baru dalam periode 2015-2019 sejumlah 17 KEK yang terdiri atas 10 KEK industri/non-pariwisata dan 7 KEK pariwisata.² Sampai saat ini baru terbentuk 4 KEK pariwisata berdasarkan peraturan pemerintah yaitu KEK Tanjung Kelayang, KEK Tanjung Lesung, KEK Morotai, dan KEK Mandalika.

Dasar hukum KEK pariwisata terdapat dalam UU No. 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus. Pasal 1 angka 1 mendefinisikan KEK adalah kawasan dengan batas tertentu dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang ditetapkan untuk menyelenggarakan fungsi perekonomian

dan memperoleh fasilitas tertentu. Pasal 2 angka 2 mendefinisikan zona adalah area di dalam KEK dengan batas tertentu yang pemanfaatannya sesuai dengan peruntukannya. Pasal 3 ayat (1) UU No. 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus menyatakan bahwa, KEK terdiri atas satu atau beberapa zona, yaitu (a) pengolahan ekspor; (b) logistik; (c) industri; (d) pengembangan teknologi; (e) pariwisata; (f) energi; dan/atau (g) ekonomi lain. Pada Tabel 1 tersaji data dan informasi terkait keempat KEK pariwisata yang sudah terbentuk.

KEK pariwisata merupakan salah satu kebijakan peningkatan investasi yang dapat menggenjot devisa negara dari sektor pariwisata sekaligus pemerataan pendapatan daerah dijadikan primadona baru bagi pembangunan nasional. Sumbangan devisa maupun penyerapan tenaga kerja dari sektor pariwisata memberikan sumbangan amat signifikan bagi devisa negara. Tabel 2 menunjukkan bahwa sektor pariwisata sebagai penyumbang produk domestik bruto (PDB), devisa dan lapangan pekerjaan yang dapat memperbaiki realisasi investasi Indonesia.

Berdasarkan Tabel 2, indikator makro berupa PDB, devisa dan jumlah tenaga kerja pada sektor pariwisata Indonesia bergerak naik menuju target di tahun 2019. Sementara indikator mikro berupa WEF, wisata mancanegara dan wisatawan nusantara juga menunjukkan tren naik menuju target tahun 2019.

Peluang kenaikan kunjungan wisatawan baik mancanegara maupun nusantara dapat dimaksimalkan melalui KEK pariwisata. KEK dapat menjadi sebuah peluang dan ancaman dimana di satu sisi ada alternatif pengentasan perekonomian Indonesia yang masih melambat sejak dilanda krisis moneter tahun 1997, di sisi lain ancaman konflik akibat masyarakat kehilangan hak atas tanahnya dengan adanya pembangunan KEK.³ Hal senada dengan

1 Danang Sugianto, 31 Agustus 2017, "Ini Paket Kebijakan Ekonomi Jokowi Jilid ke-16", <https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-3622929/ini-paket-kebijakan-ekonomi-jokowi-jilid-ke-16>, diakses tanggal 5 Agustus 2019.

2 Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus, "Merajut Pertumbuhan, Menenun Pemerataan: Laporan Tahunan Kawasan Ekonomi Khusus 2017", Jakarta: Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus, Maret 2018, hal. 3.

3 Hasim Purba, "Kawasan Ekonomi Khusus Fenomena Global: Suatu Kajian Aspek Hukum", *Jurnal Equality*,

Tabel 1. KEK Parwisata di Indonesia yang Sudah Berjalan

No.		KEK Tanjung Kelayang	KEK Tanjung Lesung	KEK Morotai	KEK Mandalika
1.	Landasan Hukum	PP No. 6 Tahun 2016	PP No. 26 Tahun 2012	PP No. 50 Tahun 2014	PP No. 52 Tahun 2014
2.	Lokasi	Belitung, Kepulauan Bangka Belitung	Pandeglang, Banten	Pulau Morotai, Maluku Utara	Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat
3.	Badan Usaha Pembangunan dan Pengelola	Belitung Maritime Silk Road (BMSR)	PT Banten West Java Tourism Development Corporation	PT Jababeka Morotai	PT Indonesia Tourism Development Corporation (Persero)
4.	Luas Area	324,4 Ha	1500 Ha	1101,76 Ha	1035,67 Ha
5.	Kegiatan Utama	Pariwisata	-Pariwisata -Ekonomi kreatif	-Pariwisata -Industri pengolahan ikan -Logistik	Pariwisata

Sumber: Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Republik Indonesia.

Tabel 2. Target Kementerian Pariwisata Tahun 2015-2019

	Indikator	2015	2016	2017	2018	2019
Makro	Kontribusi pada PDB Nasional	4,23%	4,50%	5%	5,25%	5,50%
	Devisa (Triliun Rp)	144	172	200	223	280
	Jumlah Tenaga Kerja (Juta Orang)	11,4	11,8	12,0	12,6	13,0
Mikro	Indeks Daya Saing (WEF)	#50	n.a	#42	n.a	#30
	Wisatawan Mancanegara (Juta Kunjungan)	10	12	15	17	20
	Wisatawan Nusantara (Juta Perjalanan)	255	260	265	270	275

Sumber: Kementerian Pariwisata, Tahun 2018.

pendapat Agus Suntoro yang menyatakan bahwa pembangunan infrastruktur selain memberikan manfaat bagi kemajuan ekonomi dan memudahkan aktifitas masyarakat, dalam praktiknya menimbulkan implikasi dan eksekusi di lapangan, terutama mengenai konflik yang ditimbulkan akibat pengambilan tanah masyarakat untuk pembangunan demi kepentingan umum.⁴

Vol. 11, No. 2, Agustus 2006, hal. 123-130.

4 Agus Suntoro, "Penilaian Ganti Kerugian Dalam

Hariyadi Sukamdi, Ketua Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI), berpendapat bahwa pembangunan 4 KEK pariwisata yang sudah beroperasi sampai saat ini memerlukan evaluasi karena masih banyak yang belum jalan. Evaluasi tersebut bertujuan untuk mengetahui penyebab

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Perspektif HAM", *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, DOI: <http://dx.doi.org/10.31292/jb.v5i1.316>, Vol. 5, No. 1, 2019, hal. 13-25.

dan kendala belum jalannya beberapa KEK pariwisata sebelum menambah KEK pariwisata ke depannya.⁵ Azril Azahari, Ketua Ikatan Cendekiawan Pariwisata Indonesia, berpendapat tidak semua wilayah di Indonesia layak dijadikan KEK pariwisata. Setiap destinasi wisata Indonesia memiliki keunikan tersendiri sehingga jangan dipaksakan untuk dijadikan sebuah KEK pariwisata. Tanpa harus dijadikan KEK pariwisata, pengembangan pariwisata juga dapat dilakukan. Pemerintah perlu segera membuat cetak biru yang menggambarkan keterkaitan ekonomi antara wilayah di dalam KEK dan sekitar KEK. Permasalahannya, pembangunan KEK tidak ada kesinambungan konektivitas dengan wilayah sekitar. Pengembangan infrastruktur di dalam dan di luar kawasan perlu mendapat prioritas seperti bandara, air bersih dan pelabuhan.⁶

Pembangunan KEK pariwisata memang sangat menjanjikan untuk meningkatkan investasi Indonesia di sektor pariwisata, namun untuk bisa dinyatakan siap beroperasi, setiap KEK harus memenuhi 3 kriteria kesiapan paling lambat 3 tahun setelah ditetapkan yaitu (1) lahan dan infrastruktur kawasan; (2) kelembagaan dan sumber daya manusia; serta (3) perangkat pengendalian administrasi.⁷ Kriteria yang pertama yakni kesiapan lahan dan infrastruktur lahan menjadi kendala terbesar dalam pembangunan KEK pariwisata. Beberapa kasus atau sengketa yang terjadi seperti proses pembebasan lahan KEK Mandalika antara Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan masyarakat pemilik lahan di kawasan masih mengalami kebuntuan dan belum menemui kesepakatan. Hal ini dikarenakan rendahnya harga penawaran yang ditawarkan

pemerintah provinsi untuk ganti rugi pengadaan tanah.⁸ Sementara KEK Tanjung Kelayang masih bermasalah terkait pembebasan lahan seluas kurang lebih 324,4 hektar dan sudah sampai kepada ranah hukum.⁹

Suatu permasalahan pada negara dalam melaksanakan pembangunan adalah pelaksanaan proses pembebasan lahan dan belum ada solusi untuk meredam konflik.¹⁰ Dari sekian banyak konflik agraria yang terjadi sampai sekarang, salah satu konflik terbanyak¹¹ yang terjadi diakibatkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum (berkaitan dengan pembangunan infrastruktur). Jumlah konflik agraria yang terus bertambah menunjukkan kapasitas penyelesaian konflik tidak sebanding dengan kecepatan meletusnya konflik artinya konflik agraria tidak diselesaikan dengan serius.¹² Keberhasilan setiap negara dalam

8 Turmuzi, 17 November 2016, "Penawaran Rendah, Mediasi Pembebasan Lahan KEK Mandalika Lombok Mentok", <https://www.cendananews.com/2016/11/penawaran-rendah-mediiasi-pembebasan-lahan-kek-mandalika-lombok-mentok.html>, diakses tanggal 5 Agustus 2019.

9 Radarbangka.co.id, 21 April 2016, "KEK Tanjung Kelayang, Lahan KEK Masih Sengketa", <http://www.radarbangka.co.id/berita/detail/pangkalpinang/39051/kek-tanjung-kelayang-lahan-kek-masih-sengketa.html>, diakses tanggal 5 Agustus 2019.

10 Senthot Sudirman, "Pembangunan Jalan Tol Di Indonesia: Kendala Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Dan Gagasan Upaya Penyelesaiannya", *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, No. 40, Tahun 13, Oktober 2014, hal. 522-544.

11 Dari semua sektor, perkebunan menempati posisi pertama. Sebanyak 208 konflik agraria sektor ini sepanjang 2017, atau 32% dari seluruh kejadian. Properti menempati posisi kedua dengan 199 atau 30% konflik. Ketiga infrastruktur dengan 94 (14%) konflik, disusul sektor pertanian 78 (12%) konflik. Sektor kehutanan ada 30 (5%) konflik, sektor pesisir dan kelautan 28 (4%) konflik, terakhir pertambangan 22 (3%) konflik. Dalam Tommy Apriando, 31 Desember 2017, "Konflik Agraria Masih Tinggi pada 2017, Kriminalisasi Warga Terus Terjadi", <http://www.mongabay.co.id/2017/12/31/konflik-agraria-masih-tinggi-pada-2017-kriminalisasi-warga-terus-terjadi/>, diakses tanggal 5 Agustus 2019.

12 Amien Tohari, "Pengadaan Tanah Untuk Siapa, Peniadaan Tanah Dari Siapa: Pengadaan Tanah, Alokasi Tanah, Dan Konflik Agraria", *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, No. 40, Tahun 13, Oktober 2014, hal. 563-575.

5 Yanita Petriella, 8 April 2019, "Pariwisata Belum Optimal, Jangan Tambah KEK Baru", <https://ekonomi.bisnis.com/read/20190408/12/909006/4-kek-pariwisata-belum-optimal-jangan-tambah-kek-baru>, diakses tanggal 6 Agustus 2019.

6 *Ibid.*

7 Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus, Merajut Pertumbuhan, Menenun Pemerataan ..., *Loc.Cit.*, hal. 6.

mewujudkan target-target pembangunan dapat diukur salah satunya dari keberhasilan dalam penyelesaian sengketa pengadaan tanah untuk pembangunan.¹³

Ketersediaan tanah untuk pembangunan sangatlah penting, karena dari hasil pembangunan itu ditujukan untuk memenuhi dan meningkatkan kesejahteraan rakyat.¹⁴ Oleh karenanya pembangunan akan selalu mengubah lingkungan dan sosial ekonomi sekitar proyek.¹⁵ Di satu sisi negara menjamin kepemilikan sah individu atas tanah, sementara itu di sisi lain pelaksana kekuasaan negara yakni pemerintah berkewajiban menjalankan agenda pembangunan infrastruktur fisik yang seringkali harus mengorbankan nilai kepentingan individu.¹⁶ Kenyataan yang terjadi sampai saat ini kegiatan pengadaan tanah seringkali menimbulkan permasalahan yang dikarenakan sulitnya mencapai kesepakatan dalam penyelesaian masalah.¹⁷

Permasalahan pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh negara atas lahan milik masyarakat sampai saat ini masih saja berlangsung. Hal tersebut berdampak kepada masyarakat yang akan hilang hak atas tanahnya setelah sekian lama bertempat tinggal di kawasan yang akan dilaksanakan pengadaan

tanah. Sementara, negara membutuhkan bidang/lahan untuk dijadikan KEK pariwisata dengan tujuan meningkatkan nilai investasi dan devisa di bidang pariwisata sekaligus meningkatkan pemasukan negara. Atas dasar itu, maka menarik untuk dilakukan penelitian mengenai “Aspek Hukum Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan pada KEK Pariwisata: Studi pada KEK Pariwisata Mandalika dan Tanjung Kelayang” dengan fokus permasalahan yaitu bagaimanakah aspek hukum pelaksanaan pengadaan tanah pada KEK pariwisata. Permasalahan pokok penelitian tersebut dirumuskan dalam beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut.

1. Bagaimana pengaturan pengadaan tanah pada KEK pariwisata?
2. Bagaimana proses dan mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah pada KEK pariwisata?
3. Bagaimana upaya pemerintah untuk menjamin kepastian hukum yang berkeadilan terhadap pemegang hak atas tanah atas pelaksanaan pengadaan tanah pada KEK pariwisata?

Penelitian terkait permasalahan pengadaan tanah telah banyak dilakukan oleh beberapa penulis antara lain:

1. Senthot Sudirman dalam BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan dengan artikel berjudul “Pembangunan Jalan Tol Di Indonesia: Kendala Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Dan Gagasan Upaya Penyelesaiannya” pada tahun 2014. Tulisan tersebut mengkaji mengenai kendala yuridis dan empiris yang menghambat proses pembebasan tanah sebagai salah satu tahapan sangat penting dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dan usulan gagasan upaya untuk menyelesaikan kendala

13 Radityo Pramoda dan Tenny Apriliani, “Kebijakan Penetapan Bitung Sebagai Kawasan Ekonomi Khusus (KEK)”, *Jurnal Borneo Administrator*, Vol. 12, No. 2, Tahun 2016, hal. 149-169.

14 Achmad Wirabrata dan T. Ade Surya, “Masalah Kebijakan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Infrastruktur”, *Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik*, Vol. 2, No. 2, Desember 2011, hal. 729-752.

15 Emi Anwarul Prastiwi, dkk, “Strategi Pendekatan Sosial Dalam Proses Rencana Pembangunan PLTU Batang”, *Journal of Educational Social Studies*, Vol. 5 No. 1, Juni 2016, hal. 1-10.

16 Dwi Wulan Pujiriyani, “Pengadaan Tanah Dan Problem Permukiman Kembali: Skema Pemberdayaan Untuk Perlindungan Masyarakat Terdampak”, *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, No. 40, Tahun 13, Oktober 2014, hal. 633-648.

17 Achmad Taqwa Aziz, “Masalah Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan PLTU Di Batang”, *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, DOI: <http://dx.doi.org/10.31292/jb.v0i40>, No. 40, Tahun 13, Oktober 2014, hal. 601-620.

tersebut, khususnya pembangunan jalan tol Trans Jawa. Menurut penulis, ada banyak kendala yang ditemukan dalam proses pembebasan tanah dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum jalan tol yaitu: (a) rendahnya pengetahuan dan kesadaran masyarakat tentang fungsi sosial hak atas tanah, (b) rendahnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya jalan tol, (c) terlalu rendahnya besaran ganti rugi yang ditawarkan, (d) keterbatasan dana pengadaan tanah, (e) sengketa kepemilikan tanah, (f) obyek pengadaan tanah dari tanah milik Pemerintah, BUMN, BUMD, dan tanah wakaf, (g) kurang tertib dan lengkapnya pengelolaan arsip pengadaan tanah, ketidaksesuaian alat bukti kepemilikan tanah, spekulasi tanah, (j) provokator, (k) lemahnya skema Kerjasama Pemerintah Swasta (KPS), (l) sengketa harga ganti rugi, (m) Tidak adanya *Key Performance Indicator* bagi pelaksana pengadaan tanah, dan (n) perbedaan yang signifikan antara data luas tanah dalam sertifikat dengan data luas tanah hasil pengukuran Tim. Adapun usulan penulis untuk mengatasi kendala yuridis dan empiris tersebut yakni (a) pendekatan persuasif kepada masyarakat; (b) pemberian pemahaman sistem penilaian yang memperhitungkan prinsip “*the highest and the best use*” serta dasar penilaian kepada pemilik tanah untuk mengatasi kesulitan mencapai kesepakatan besaran ganti kerugian, (c) pengambilalihan proses dan pendanaan pengadaan tanah oleh pemerintah melalui instansi yang memerlukan tanah untuk mengatasi keterbatasan pendanaan, (d) konsinyasi untuk mengatasi adanya sengketa kepemilikan tanah, pemanfaatan aturan yang telah ada dan berinovasi dengan membuat prosedur pembebasan

tanah yang lebih sederhana dari ketiga jenis status tanah tersebut untuk mengatasi adanya obyek pengadaan tanah yang berupa tanah milik Pemerintah, BUMN, BUMD, dan tanah wakaf diatasi, (g) perbaikan pengadministrasian dokumen-dokumen pengadaan tanah untuk mengatasi kurang tertib dan lengkapnya pengelolaan arsip pengadaan tanah, (h) membuat Surat Keterangan Tanah yang dapat dipertanggungjawabkan, (i) mempersempit jeda waktu antara sosialisasi rencana pembangunan dengan penetapan lokasi untuk mengatasi adanya spekulasi tanah, (j) menyelesaikan melalui jalur hukum untuk mengatasi adanya provokator, (k) memperkuat skema KPS tersebut melalui peningkatan kualitas Pemerintah untuk meningkatkan kepercayaan Swasta untuk mengatasi lemahnya skema KPS, (l) konsinyasi untuk mengatasi adanya sengketa harga ganti rugi, (m) menentukan batas waktu maksimum penyelesaian setiap tahapan proses pengadaan tanah dan dituangkan dalam peraturan pengadaan tanah untuk mengatasi tidak adanya *Key Performance Indicator* bagi pelaksana pengadaan tanah, dan (n) mendasarkan pembayaran ganti kerugian berdasarkan ukuran luas yang dihasilkan oleh pengukuran petugas pengadaan tanah.

2. Achmad Taqwa Aziz dalam BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan dengan artikel berjudul “Masalah Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan PLTU Di Batang, BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan” pada tahun 2014. Tulisan tersebut mengkaji mengenai mekanisme yang diterapkan dalam pembebasan lahan di PLTU Batang, Provinsi Jawa Tengah; dan mengeksplorasi para pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan pembebasan lahan dan upaya penyelesaian.

Menurut penulis, mekanisme pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang menggunakan mekanisme jual beli, ganti rugi serta kompensasi. Mekanisme jual beli dilakukan pada lokasi pembebasan tanah untuk *power block/* bangunan utama PLTU, mekanisme ganti rugi diterapkan pada pembebasan tanah untuk tapak *tower*, dan mekanisme pemberian kompensasi dilakukan terhadap tanah-tanah yang dilalui oleh jalur transmisi listrik. Setiap mekanisme tersebut dilakukan dengan proses musyawarah bersama antara PT BPI selaku pemrakarsa, pemerintah dan warga masyarakat yang terkena dampak pembangunan PLTU. Adapun tersendatnya proses pengadaan tanah PLTU Batang yang hingga saat penulisan ini belum tuntas disebabkan beberapa faktor penghambat, yaitu masalah dan kendala yang terjadi dalam kegiatan pengadaan tanah tersebut antara lain adanya sikap penolakan dari warga di lokasi pembangunan, adanya ketidaksepakatan harga tanah, adanya isu pencemaran lingkungan, serta munculnya spekulasi tanah.

3. Agus Suntoro dalam BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan dengan artikel berjudul "Penilaian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Perspektif HAM" pada tahun 2019. Tulisan tersebut mengkaji mengenai ganti rugi pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dari perspektif HAM. Menurut penulis, regulasi dalam penetapan ganti kerugian yang layak dan adil dalam UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum masih belum jelas dan belum sesuai prinsip hak asasi manusia. Khususnya berkaitan tindakan sewenang-wenang dalam penetapan ganti kerugian baik bersifat materil dan

immateril. Selain itu, belum adanya standar dan instrumen baku dalam penentuan kriteria penilaian terhadap ganti kerugian yang layak oleh *appraisal* dalam peraturan perundang-undangan terutama UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Berbeda dengan ketiga tulisan tersebut yang objek pengadaan tanahnya termasuk kepentingan umum, tulisan ini akan mengkaji proses dan mekanisme pengadaan tanah yang dilakukan pada objek pengadaan tanah yang tidak termasuk dalam objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum sesuai UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yaitu KEK Pariwisata Mandalika dan Tanjung Kelayang. Lebih mendalam tulisan ini akan menganalisis dan memberikan alternatif penyelesaian konflik pertanahan atas pengadaan tanah yang terjadi, serta mengkaji pengaturan pengadaan tanah pada KEK pariwisata.

Penulisan ini dimaksudkan untuk menjawab permasalahan pelaksanaan pengadaan tanah terkait pelaksanaan pengadaan tanah yang tepat dengan mengedepankan hukum sebagai alat yang memperbaharui masyarakat dan memberikan solusi hukum yang tepat ketika terjadi konflik pengadaan tanah. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk: *pertama*, melakukan pengkajian atas kesesuaian pengaturan pengadaan tanah dengan peraturan perundang-undangan terkait; *kedua*, mengkaji dan menganalisa proses dan mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah pada KEK Pariwisata Mandalika, Provinsi Nusa Tenggara Barat dan KEK Pariwisata Tanjung Kelayang, Provinsi Kepulauan Bangka Belitung; dan *ketiga*, mengkaji dan menganalisa upaya pemerintah untuk menjamin kepastian hukum yang berkeadilan terhadap pemegang hak atas tanah

atas pelaksanaan pengadaan tanah pada KEK Pariwisata Mandalika, Provinsi Nusa Tenggara Barat dan KEK Pariwisata Tanjung Kelayang, Provinsi Kepulauan Bangka Belitung.

Sedangkan kegunaan dari penelitian ini adalah untuk memberikan masukan kepada pemangku kepentingan khususnya bagi Anggota DPR RI dalam melakukan pengawasan atas pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia dan menentukan kebijakan yang berpihak kepada keadilan dalam bermasyarakat serta untuk menambah wawasan pengetahuan kepada pembaca mengenai pelaksanaan pengadaan tanah pada KEK pariwisata.

II. Metode Penelitian

Tulisan ini merupakan hasil penelitian dengan judul “Aspek Hukum Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pada Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Pariwisata: Studi Pada KEK Pariwisata Mandalika dan Tanjung Kelayang” di Provinsi Nusa Tenggara Barat dan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung pada tahun 2018. Kedua provinsi tersebut dipilih dikarenakan Provinsi Nusa Tenggara Barat telah mempunyai KEK Pariwisata Mandalika, dan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung telah memiliki KEK Pariwisata Tanjung Kelayang.

Penelitian tersebut merupakan penelitian yuridis normatif. Penelitian normatif dilakukan dengan meneliti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengadaan tanah pada KEK pariwisata. Beberapa peraturan perundang-undangan dimaksud, diantaranya UU No. 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus, UU No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya, UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum, UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dan UU No.

27 Tahun 2007 jo. UU No. 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari *stakeholder* melalui wawancara, diskusi, dan *focus group discussion* (FGD) di Provinsi Nusa Tenggara Barat yang telah mempunyai KEK pariwisata yaitu KEK Pariwisata Mandalika, dan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung yang telah memiliki KEK Pariwisata Tanjung Kelayang. Responden tersebut antara lain: (a) Sekretaris Daerah; (b) Kantor Pertanahan; (c) Dinas Pariwisata; (d) Pengadilan Negeri; (e) Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM); (f) Masyarakat sekitar KEK pariwisata; (g) Akademisi.

Adapun data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber kedua. Data sekunder meliputi bahan pustaka hukum yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim yang berkaitan dengan pengadaan tanah.¹⁸ Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yaitu buku, artikel-artikel ilmiah, makalah seminar, bahan-bahan bacaan pendukung dari internet dan bahan-bahan lain sejenis sepanjang mengenai hal-hal yang dibahas dalam penelitian.¹⁹

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan analitis (*analytical approach*). Pendekatan perundang-undangan artinya pendekatan dengan menggunakan legislasi

18 Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Ed. Revisi, Jakarta: Kencana, 2017, hal. 181.

19 Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2005, hal. 271-284.

dan regulasi²⁰ yang berhubungan dengan topik penelitian yaitu berkaitan dengan pengadaan tanah. Adapun pendekatan analitis artinya mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan perundang-undangan secara konseptual sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik dan putusan-putusan hukum.²¹ Berdasarkan analisis data tersebut akan didapat kesimpulan yang bersifat komprehensif sesuai dengan permasalahan penelitian ini.

III. Pengaturan Pengadaan Tanah pada KEK Pariwisata

Pengaturan pengadaan tanah pada KEK Pariwisata Mandalika dan Tanjung Kelayang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang saling melengkapi. Saling melengkapi tersebut bertujuan agar KEK Pariwisata Mandalika dan Tanjung Kelayang dapat dibangun secara cepat. Pembangunan secara cepat tersebut seharusnya memperhatikan hak-hak masyarakat sekitar KEK Pariwisata Mandalika dan Tanjung Kelayang yang hilang seperti hak atas tanah.

Pengaturan pengadaan tanah untuk pembangunan KEK pariwisata dimulai berdasarkan urutan tahun terbitnya peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

- a. UU No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya;
- b. Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- c. UU No. 27 Tahun 2007 jo. UU No. 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil;
- d. UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- e. UU No. 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus;

- f. UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- g. PP No. 2 Tahun 2011 jo. PP No. 100 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus;
- h. PP No. 52 Tahun 2014 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika;
- i. PP No. 6 Tahun 2016 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Kelayang;
- j. PP No. 96 Tahun 2015 tentang Fasilitas dan Kemudahan di Kawasan Ekonomi Khusus;
- k. Peraturan Presiden No. 3 Tahun 2016 jo. Peraturan Presiden No. 58 Tahun 2017 jo. Peraturan Presiden No. 56 Tahun 2018 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Pembangunan KEK pariwisata yang didasarkan pada UU No. 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus kenyataannya mengalami kendala dalam memperoleh tanah pada KEK Mandalika dan KEK Tanjung Kelayang. Selanjutnya dikeluarkan PP No. 96 Tahun 2015 tentang Fasilitas dan Kemudahan di Kawasan Ekonomi Khusus yang memudahkan bagi pembangun KEK pariwisata mendapatkan tanah untuk dibangun menjadi KEK pariwisata.

Kemudahan untuk memperoleh tanah dalam pembangunan KEK dilanjutkan dengan adanya Peraturan Presiden No. 3 Tahun 2016 jo. Peraturan Presiden No. 58 Tahun 2017 jo. Peraturan Presiden No. 56 Tahun 2018 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional yang menormakan KEK pariwisata merupakan salah satu objek kepentingan umum dan mendapatkan jaminan dari pemerintah pusat.

Pasal 21 ayat (2) Peraturan Presiden No. 3 Tahun 2016 jo. Peraturan Presiden No. 58 Tahun 2017 jo. Peraturan Presiden No. 56 Tahun 2018 menyatakan bahwa "Proyek

20 Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian ...*, Loc.Cit., hal. 137.

21 Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode ...*, Loc.Cit., hal. 248-256.

Strategis Nasional yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara yang ditugaskan oleh Pemerintah Pusat, penyediaan tanahnya dilakukan melalui ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan menggunakan waktu minimum”. Selanjutnya Pasal 25 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Presiden No. 3 Tahun 2016 jo. Peraturan Presiden No. 58 Tahun 2017 jo. Peraturan Presiden No. 56 Tahun 2018 menyatakan:

- (1) Pemerintah dapat memberikan Jaminan Pemerintah Pusat terhadap Proyek Strategis Nasional yang merupakan proyek infrastruktur untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Badan Usaha atau Pemerintah Daerah yang bekerjasama dengan Badan Usaha.
- (2) Proyek Strategis Nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan proyek infrastruktur untuk kepentingan umum.

Pada umumnya terdapat 2 (dua) cara untuk mengungkapkan tentang doktrin kepentingan umum, yakni berupa²² (1) pedoman umum, yang secara umum menyebutkan bahwa pengadaan tanah harus berdasarkan alasan kepentingan umum. Sesuai dengan sifatnya sebagai pedoman, maka hal ini memberikan kebebasan bagi pemerintah untuk menyatakan suatu proyek memenuhi syarat untuk kepentingan umum dengan menafsirkan pedoman tersebut; (2) penyebutan kepentingan umum dalam suatu daftar kegiatan yang secara jelas mengidentifikasi tujuannya: sekolah, jalan, bangunan-bangunan pemerintah dan sebagainya yang oleh peraturan perundang-undangan dipandang bermanfaat untuk umum. Segala kegiatan di luar yang tercantum

²² Maria S. W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008, hal. 241.

dalam daftar tersebut tidak dapat dijadikan alasan untuk pengadaan tanah. Dalam kenyataannya, seringkali kedua cara tersebut digabungkan dalam satu ketentuan tentang pengadaan tanah secara serta merta atau segera (*quick-taking*), yang memberi kemungkinan untuk menguasai tanah sebelum ganti kerugian ditentukan atau dibayar. Penggabungan kedua doktrin kepentingan umum tersebut nampak terlihat pada proses pelaksanaan pengadaan tanah pada KEK Pariwisata Mandalika dan Tanjung Kelayang.

KEK Pariwisata bukan termasuk objek kepentingan umum sesuai yang diatur dalam Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo. UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, namun atas dasar Peraturan Presiden No. 3 Tahun 2016 jo. Peraturan Presiden No. 58 Tahun 2017 jo. Peraturan Presiden No. 56 Tahun 2018 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, maka KEK Pariwisata Mandalika dan Tanjung Kelayang dijadikan objek proyek strategis nasional yang penyediaan tanahnya untuk pelaksanaan proyek strategis nasional oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah atau BUMN dilakukan melalui ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan menggunakan waktu minimum. Artinya KEK Mandalika dan KEK Tanjung Kelayang secara legislasi disesuaikan sebagai objek proyek strategis nasional yang proses dan mekanisme pengadaan tanahnya secara otomatis disesuaikan sebagai objek kepentingan umum berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Menurut masyarakat yang terkena pengadaan tanah Bandara Komodo,

pengadaan tanah yang dilakukan oleh negara untuk kepentingan umum tersebut sebaiknya untuk pertanian, perkebunan, pengairan, lahan tinggal, bukan untuk pariwisata,²³ sehingga manfaatnya langsung akan terasa kepada masyarakat kecil. Pengadaan tanah yang dilakukan selama ini semata-mata hanya untuk pembangunan yang sudah mengorbankan kepemilikan lahan masyarakat yang diambil untuk pembangunan tersebut. Menurut Friedman,²⁴ substansi hukum merupakan aturan yang menunjang, meningkatkan, mengatur dan menyuguhkan cara mencapai tujuan. Tujuan yang dicapai tersebut hendaknya mempunyai harmonisasi antara aturan yang satu dengan aturan yang lain. Menurut Philippe Nonet dan Philip Selznick,²⁵ substansi hukum juga harus responsif atas permasalahan yang ada di dalam kehidupan bermasyarakat.

Seyogianya norma hukum yang berkaitan dengan pengadaan tanah sebaiknya lebih memperhatikan kerugian masyarakat yang rela untuk menyerahkan tanahnya demi pembangunan baik untuk kepentingan umum maupun untuk non kepentingan umum. Pengaturan pengadaan tanah sampai saat ini belum memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang rela kehilangan tanahnya demi pembangunan yang dilakukan oleh negara.

IV. Proses dan Mekanisme Pelaksanaan Pengadaan Tanah pada KEK Pariwisata Mandalika dan KEK Pariwisata Tanjung Kelayang

Pasal 36 UU No. 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus menyatakan bahwa “Di KEK diberikan kemudahan untuk memperoleh hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.” Kemudahan proses dan mekanisme untuk memperoleh hak atas tanah terkait dengan KEK terdapat pada PP No. 96 Tahun 2015 tentang Fasilitas Dan Kemudahan Di Kawasan Ekonomi Khusus termasuk proses pengadaan tanah pada KEK pariwisata.

Pelaksanaan pengadaan tanah pada KEK pariwisata dibagi menjadi 2 cara berdasarkan subjek yang melaksanakan yakni (1) berdasarkan usulan kementerian/lembaga, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan (2) diusulkan oleh Badan Usaha Swasta. Kedua subjek yang melakukan pengadaan tanah pembangunan KEK pariwisata berdasarkan Pasal 74 PP No. 96 Tahun 2015 tentang Fasilitas Dan Kemudahan Di Kawasan Ekonomi Khusus, yaitu sebagai berikut:

- (1) Pengadaan tanah dalam lokasi KEK yang penetapannya berdasarkan usulan kementerian/lembaga, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dan sumber dananya berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, pelaksanaannya mengacu pada penetapan lokasi/izin lokasi dan diselenggarakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

23 Mr Padjo dan M. Nazir Salim, “Memetakan Konflik Dalam Pengadaan Tanah Bandara Komodo”, *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, No. 40, Tahun 13, Oktober 2014, hal. 545-562.

24 Lawrence M. Friedman, *American Law: An Introduction*, New York & London: W.W. Norton & Company, 1984, hal. 7.

25 Philippe Nonet and Philip Selznick, *Law and Society in Transition: Toward Responsive Law*, New Jersey: Transaction Publishers, 2001, hal. 14.

- (2) Pengadaan tanah untuk KEK yang diusulkan oleh Badan Usaha Swasta, pelaksanaannya mengacu pada izin lokasi dan dilakukan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh para pihak dan sesuai dengan izin lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73.

Kedua subjek yang melakukan pengadaan tanah pembangunan KEK pariwisata mendapatkan hak atas tanah sesuai dengan Pasal 75 dan Pasal 76 PP No. 96 Tahun 2015 tentang Fasilitas Dan Kemudahan Di Kawasan Ekonomi Khusus, yakni sebagai berikut: (1) Bagi lokasi KEK yang diusulkan oleh kementerian/ lembaga, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, Badan Usaha Milik Negara/ Badan Usaha Milik Daerah dan tanahnya telah dibebaskan, diberikan Hak Pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; (2) Pada Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai kepada Pelaku Usaha; (3) HGB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun serta diperbarui untuk jangka waktu 30 tahun; (4) Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun serta diperbarui untuk jangka waktu 25 tahun; (5) Perpanjangan dan pembaruan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) diberikan pada saat Pelaku Usaha telah beroperasi secara komersial; (6) Dalam hal pemberian Hak Pakai ditujukan untuk kepemilikan hunian/properti pada KEK pariwisata, perpanjangan dan pembaruan Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diberikan pada saat hunian/properti telah dimiliki secara sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; (7) Ketentuan mengenai pemberian, perpanjangan, dan

pembaruan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatur dengan peraturan menteri/kepala lembaga pemerintah nonkementerian yang menyelenggarakan urusan di bidang agraria.

Selanjutnya Pasal 76 PP No. 96 Tahun 2015 mengatur bahwa (1) Bagi lokasi KEK yang diusulkan oleh Badan Usaha swasta dan tanahnya telah dibebaskan, diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai; (2) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun serta diperbarui untuk jangka waktu 30 tahun; (3) Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun serta diperbarui untuk jangka waktu 25 tahun; (4) Perpanjangan dan pembaruan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diberikan pada saat Badan Usaha telah beroperasi secara komersial; (5) Pelaku Usaha pada KEK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan dapat diperpanjang dan diperbarui sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3); (6) Jangka pemberian, perpanjangan, dan pembaruan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai kepada pelaku usaha tidak dapat melebihi jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai kepada badan usaha; (7) Dalam hal pemberian Hak Pakai ditujukan untuk kepemilikan hunian/properti pada KEK pariwisata, perpanjangan dan pembaruan Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diberikan pada saat hunian/properti telah dimiliki secara sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; (8) Ketentuan mengenai pemberian, perpanjangan, dan pembaruan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatur dengan peraturan menteri/kepala lembaga pemerintah nonkementerian yang menyelenggarakan urusan di bidang agraria.

KEK Pariwisata Tanjung Kelayang seluas kurang lebih 324 ha dimiliki oleh Konsorsium Belitung Maritime Silk Road (Konsorsium BMSR) yang terdiri dari 5 PT yakni PT Belitung Pantai Intan (PT Belpi), PT Bumi Belitung Indah, PT Nusa Kukila, PT Tanjung Kasuarina, dan PT Sentra Gita Nusantara melewati proses pengadaan tanah dengan kesepakatan jual beli. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 74 ayat (2) PP No. 96 Tahun 2015 tentang Fasilitas Dan Kemudahan Di Kawasan Ekonomi Khusus, di atas dimana apabila badan usaha swasta maka pengadaan tanahnya dilakukan melalui proses jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh para pihak.

KEK Pariwisata Tanjung Kelayang sebelum ditetapkan merupakan perkebunan milik masyarakat. Kepemilikan KEK Pariwisata Tanjung Kelayang oleh Konsorsium BMSR tersebut pada awalnya dengan status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Karena uang pembebasan lahan tidak berasal dari pemerintah daerah melainkan dari proses jual beli murni maka diusulkan penghapusan status Hak Pengelolaan menjadi Hak Guna Bangunan murni. Sekarang ini kepemilikan KEK Pariwisata Tanjung Kelayang dimiliki dengan Hak Guna Bangunan murni. Di Belitung status tanah adalah tanah negara bebas tidak seperti di daerah Jawa. Batas luas maksimum terhadap kepemilikan tanah dengan alas hak Hak Guna Bangunan tergantung dari penetapan lokasi. Terkait kawasan KEK Pariwisata Tanjung Kelayang penetapan lokasi dari provinsi Sumatera Selatan pada tahun 2002. Menurut Kantor Pertanahan Kabupaten Belitung kawasan KEK Pariwisata Tanjung Kelayang sudah tidak ada sengketa pertanahan lagi karena sudah melewati proses penetapan lokasi.²⁶

Adapun proses pengadaan tanah KEK Mandalika awalnya pembelian tanah masyarakat oleh PT Rajawali di kawasan Mandalika dilakukan sejak tahun 1990 an. Kemudian

²⁶ Hasil wawancara dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Belitung, tanggal 5 Juli 2018.

terjadi krisis moneter yang mengakibatkan menteri keuangan pada waktu itu mengambil semua aset PT Rajawali, sementara status tanah sedang diagunkan ke bank. Menteri Keuangan kemudian menunjuk PT Indonesia Tourism Development Corporation (PT ITDC) sebagai pemegang tunggal tanah kawasan Mandalika yang berstatus Hak Pengelolaan murni. Kawasan Mandalika tidak laku dulu (tahun 1990 an) sebenarnya, kering dan gersang. Status tanahnya bervariasi dari masyarakat yang menetap lama, pipil, girik, surat keterangan desa. Ketika investor muncul baru ada pengakuan kepemilikan tanah oleh masyarakat. KEK Pariwisata Mandalika sejak ditetapkan oleh PP No. 52 Tahun 2014 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika seluas 1250 ha dimiliki oleh PT ITDC dengan status tanahnya Hak Pengelolaan murni.²⁷

Persamaan dan perbedaan proses dan mekanisme pengadaan tanah pada KEK Mandalika dan KEK Tanjung Kelayang terletak pada subjek pelaksana KEK. KEK Mandalika dilaksanakan oleh PT ITDC yang merupakan BUMN sedangkan KEK Tanjung Kelayang dilaksanakan oleh Konsorsium BMSR yang merupakan badan usaha swasta. Pemberian hak atas tanah kepada masing-masing badan usaha telah sesuai dengan Pasal 75 dan Pasal 76 PP No. 96 Tahun 2015 tentang Fasilitas Dan Kemudahan Di Kawasan Ekonomi Khusus, dimana bahwa jika BUMN akan diberikan Hak Pengelolaan, sementara jika badan usaha swasta akan diberikan Hak Guna Bangunan atau hak pakai. Persamaannya terletak pada tujuan kedua badan usaha pelaksana KEK yaitu terletak pada menaikkan investasi bisnis.

Permasalahan mekanisme pengadaan tanah dimulai dari kepastian untuk mudahnya mendapatkan tanah yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan di mana Pasal 36 UU No. 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus menyatakan bahwa di KEK

²⁷ Hasil wawancara dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, tanggal 2 Agustus 2018.

diberikan kemudahan untuk memperoleh hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun pemberian fasilitas dan kemudahan di bidang pertanahan dan perizinan terdapat dalam PP No. 96 Tahun 2015 tentang Fasilitas dan Kemudahan di Kawasan Ekonomi Khusus. Dalam Pasal 2 PP tersebut dinyatakan bahwa Fasilitas dan kemudahan yang diberikan bagi badan usaha serta pelaku usaha di KEK meliputi: (a) perpajakan, kepabeanan, dan cukai; (b) lalu lintas barang; (c) ketenagakerjaan; (d) keimigrasian; (e) pertanahan; dan (f) perizinan dan nonperizinan. Fasilitas dan kemudahan yang diberikan negara kepada badan usaha dan pelaku usaha khususnya terkait pertanahan sangat memberatkan masyarakat yang sudah lama tinggal di kawasan rencana KEK.

Terkait pengadaan tanah pada KEK berdasar pada Pasal 73 PP No. 96 Tahun 2015 tentang Fasilitas Dan Kemudahan Di Kawasan Ekonomi Khusus, menyatakan bahwa pengadaan tanah dalam lokasi KEK mengacu kepada izin lokasi atau penetapan lokasi yang telah ditetapkan dalam rangka penetapan KEK. Selanjutnya Pasal 74 ayat (1) PP No. 96 Tahun 2015 seperti disebut di atas menyatakan proses pengadaan tanah di KEK pariwisata disamakan dengan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Disatu sisi objek kedua proses pengadaan tanah tersebut mempunyai perbedaan, pengadaan tanah pada KEK pariwisata untuk meningkatkan investasi serta secara tidak langsung meningkatkan ekonomi masyarakat sekitar, sementara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang pada UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum, yang dibangun:

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;

- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

V. Upaya Pemerintah untuk Menjamin Kepastian Hukum yang Berkeadilan Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah

Dalam berbagai pelaksanaan pengadaan tanah di Indonesia yang paling dirugikan adalah si pemilik tanah yang terkena kawasan objek pengadaan tanah. Sampai saat ini setiap ada pengadaan tanah hampir dipastikan konflik atau sengketa pertanahan terjadi antara si pembebas tanah dengan masyarakat sebagai pemilik tanah. Aspek yang paling diketengahkan adalah instrumen administrasi kepemilikan

tanah atau lahan. Ketika administrasi pertanahan si pemilik tanah lengkap yakni ada sertifikat maka hanya menunggu besaran ganti rugi sesuai apa tidak. Namun ketika si pemilik tanah tidak mempunyai administrasi pertanahan (sertipikat) dimana hanya tinggal menetap lama atau hanya menguasai fisik tanah saja dalam waktu yang lama maka hal tersebut dapat membuat konflik yang sesungguhnya terjadi atas proses pengadaan tanah.

Permasalahan yang paling mendasar dalam praktik pengadaan tanah selama ini yakni:²⁸ (1) kerumitan hukum terkait, menurut Gunanegara kerumitan pelaksanaan pengadaan tanah tidak dapat diselesaikan oleh UU No. 2 Tahun 2012 karena permasalahannya terletak pada perolehan tanah untuk pengadaan tanah dari tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh orang perseorangan atau badan usaha; (2) musyawarah, secara konsepsional musyawarah merupakan cara untuk menemukan kata sepakat dalam penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Namun sejatinya persoalannya bukan pada musyawarahnya melainkan pada nilai ganti kerugian yang tidak didasarkan pada keadilan bagi para pemilik tanah; (3) problematika nilai tanah, permasalahan nilai tanah di Indonesia merupakan hal yang sangat rumit mengingat tidak tersedianya data transaksi yang valid serta dikelola dengan baik oleh suatu lembaga khusus. Data transaksi resmi yang ada yaitu akta jual beli lebih banyak memberikan informasi yang tidak sesuai dengan harga transaksi yang sesungguhnya. Begitu juga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) hanya memberikan informasi untuk kepentingan pajak sering dijadikan rujukan sebagai data resmi. NJOP tidak dapat menggambarkan nilai pasar yang sesungguhnya; (4) kelembagaan panitia pengadaan tanah, keanggotaan panitia pengadaan tanah yang pada praktiknya

dilekatkan pada pejabat publik yang ada di pemerintahan daerah secara fungsional tidak efektif di beberapa daerah. Fungsi kepanitiaan sudah diambil alih oleh penilai yang diberi kewenangan penilaian di bidang pertanahan.

Berdasarkan permasalahan mendasar tersebut, dapat disimpulkan bahwa kerumitan pelaksanaan pengadaan tanah disederhanakan menjadi 2 (hal) yakni (1) pemerintah, sebagai pelaksana pengadaan tanah selayaknya pemerintah memberikan ganti rugi dalam bentuk yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan secara maksimal kepada masyarakat yang kehilangan hak atas tanahnya akibat pengadaan tanah. Secara maksimal artinya di atas kata keadilan karena adil menurut pemerintah belum tentu adil bagi masyarakat yang kehilangan hak atas tanahnya; dan (2) masyarakat, apabila pemerintah sudah memberikan bentuk ganti kerugian yang maksimal kepada masyarakat yang kehilangan hak atas tanahnya akibat pengadaan tanah, maka sudah seharusnya masyarakat tersebut sukarela melepas hak atas tanahnya karena tanah miliknya akan diambil untuk kepentingan umum bukan untuk kepentingan pihak tertentu.

Konflik atau sengketa pertanahan akibat proses pengadaan tanah sering juga terjadi akibat maraknya mafia pertanahan. Sebuah aktifis dari Koalisi Anti Mafia Tanah untuk Belitung menuding banyak mafia pertanahan di tanah Laskar Pelangi. Problem kasus pertanahan di Belitung terlihat dari sengketa pertanahan berdasarkan klaim kepemilikan yang berkembang dari sengketa ke perkara pertanahan di ranah pengadilan. Bahkan kemudian menjadi sebuah konflik pertanahan yang berpotensi mengganggu kententraman masyarakat, keamanan wilayah dan kepastian usaha.

Anton Darmawan, Koordinator Koalisi Anti Mafia Tanah untuk Belitung, menyatakan bahwa di Belitung, kasus pertanahan terjadi di

28 Gunanegara, *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli Dan Pembebasan Tanah: Sejarah Pembentukan Hukum Pengadaan Tanah Indonesia*, Cet. Pertama, Jakarta: PT Tatanusa, 2016, hal. 71-73.

ranah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Surat Keterangan Tanah dan Hak Milik serta Wakaf. Tipologi kasusnya berupa penguasaan dan kepemilikan tanah, penetapan hak dan pendaftaran tanah, pengadaan tanah dan pelaksanaan putusan pengadilan, ganti rugi, kemitraan perkebunan, dan korupsi pertanahan. Pihak yang terlibat mafia tanah bisa berupa perorangan hingga pemerintahan yang menseketakan area perkebunan hingga tempat ibadah, seperti: masjid. Mafia pertanahan mampu mempengaruhi bukti-bukti kepemilikan tanah dan menimbulkan problematika politik, seperti penghilangan alat bukti hingga mempengaruhi opini masyarakat. Sehingga, kasus atau persoalan sengketa tanah menjadi berlarut-larut yang berakibat tidak adanya kepastian hukum, ketidakadilan agraria bagi masyarakat, dan terhambatnya pembangunan.²⁹

Tahun 2017, Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) mencatat sedikitnya terjadi 659 konflik agraria di berbagai wilayah dengan luasan 520.491,87 hektar. Konflik-konflik ini melibatkan sedikitnya 652.738 keluarga. Dibanding 2016, konflik tahun 2017 menunjukkan kenaikan signifikan alias 50%. Rata-rata, hampir 2 konflik agraria dalam satu hari di Indonesia sepanjang 2017. Dari semua sektor, perkebunan menempati posisi pertama. Sebanyak 208 konflik agraria sektor ini sepanjang 2017, atau 32% dari seluruh kejadian. Properti menempati posisi kedua dengan 199 atau 30% konflik. Ketiga infrastruktur dengan 94 (14%) konflik, disusul sektor pertanian 78 (12%) konflik. Sektor kehutanan ada 30 (5%) konflik, sektor pesisir dan kelautan 28 (4%) konflik, terakhir pertambangan 22 (3%) konflik.³⁰

29 Gobelitung.wordpress.com, 18 April 2016, "Mafia Tanah: Timbulkan Konflik Agraria di Belitung", <https://gobelitung.wordpress.com/2016/04/18/mafia-tanah-timbulkan-konflik-agraria-di-belitung/>, diakses tanggal 5 Agustus 2019.

30 Tommy Apriando, 31 Desember 2017, "Konflik Agraria Masih Tinggi ...", *Loc.Cit.*

Pengadaan tanah memang mengorbankan hak kepemilikan atas tanah masyarakat, namun jika untuk kepentingan umum maka masyarakat harus mengerti dan berkorban demi bangsa dan negara. Hal yang sangat penting adalah perlindungan masyarakat terutama pemilik tanah yang terkena proses pengadaan tanah harus diupayakan pelaksanaan haknya diatur secara seimbang dengan melalui proses yang adil, terbuka, dengan melibatkan masyarakat. Hal ini merupakan prinsip *due process of law* dimana peraturan harus memenuhi syarat: *pertama*, adanya pemberitahuan dan konsultasi publik, artinya perlu adanya kesempatan bagi mereka yang terkena pengadaan tanah untuk mengemukakan pendapat dan pendiriannya atas kebijakan pemerintah, *kedua* adanya perlindungan yang sama, artinya tidak terdapat diskriminasi baik berdasarkan suku bangsa, warna kulit, sosial dan ekonomi dan aspek lainnya.

Berbagai konflik atau sengketa pertanahan yang terjadi tersebut juga memerlukan penguatan lembaga pengadilan sebagai instrumen hukum untuk memperoleh keadilan. Penguatan tersebut ditujukan untuk memastikan independensi putusan jika terjadi konflik pelaksanaan hak, baik oleh masyarakat maupun oleh pemerintah. Pembatasan waktu proses peradilan berkaitan sengketa pengadaan tanah untuk pembangunan patut dipertimbangkan dimana putusan bersifat final pada pengadilan negeri; pengajuan keberatan dibatasi waktunya; dan langsung upaya hukum luar biasa yakni Peninjauan Kembali (PK). Pembatasan waktu juga telah menjadi karakteristik dari proses peradilan pada zaman modern yang demokratis.³¹

Pelaksanaan pengadaan tanah perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut untuk menekan sengketa pertanahan:³²

31 Gunanegara, *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli ...*, *Loc.Cit.*, hal. 77.

32 Maria S. W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif ...*, *Loc.Cit.*, hal. 272-273.

1. Perlunya penetapan asas-asas pengadaan tanah sebagai pedoman untuk melaksanakan seluruh proses pengadaan tanah;
2. Keharusan melakukan survei dasar dan survei sosial-ekonomi yang dilaksanakan oleh lembaga independen dalam kegiatan awal pengadaan tanah dan baru kemudian diikuti dengan inventarisasi aset dan penetapan lokasi pembangunan. Survei dasar dilakukan sebelum permohonan penetapan lokasi pembangunan yang definitif dan dimaksudkan untuk memperoleh informasi awal tentang masyarakat berikut aset yang akan terkena dampak. Di samping itu jangka waktu pelaksanaan survei dasar dapat digunakan untuk menetapkan batas waktu pendataan masyarakat yang terkena dampak. Tanpa batas waktu ini, sulit menentukan daftar definitif mereka yang terkena dampak dan bentuk serta besarnya ganti kerugian. Survei sosial ekonomi dimaksudkan untuk memperoleh data tentang pendapatan pihak yang terkena dampak, rencana pemulihan pendapatan dan bantuan-bantuan yang diperlukan;
3. Keharusan menetapkan syarat-syarat agar musyawarah dapat terjadi secara sukarela dan bebas dari tekanan;
4. Ganti kerugian tidak hanya terhadap kerugian yang bersifat fisik (kehilangan tempat tinggal, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang terkait dengan tanah) namun meliputi juga ganti kerugian terhadap kerugian yang bersifat nonfisik (hilangnya bidang usaha, pekerjaan, sumber penghasilan dan sumber pendapatan yang lain);
5. Perlunya menyediakan pengaturan tentang permukiman kembali (relokasi kolektif) yang bersifat komprehensif, sebagai salah satu bentuk ganti kerugian;
6. Penetapan besarnya ganti kerugian untuk kerugian yang bersifat fisik harus didasarkan pada nilai pengganti, yang ditetapkan melalui berbagai cara penilaian. Dengan demikian, taraf hidup masyarakat sesudah pengadaan tanah setidaknya setara dengan keadaan sebelum terkena dampak pengadaan tanah;
7. Perlunya merinci tentang bentuk ganti kerugian terhadap kerugian yang bersifat nonfisik, berupa misalnya: penyediaan lahan usaha pengganti, persiapan alih kerja dan penyediaan lapangan kerja. Dapat juga berupa bantuan pelatihan, fasilitas modal usaha, dan lain-lain;
8. Perlu dipertimbangkan untuk dapat menambahkan keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah dengan unsur-unsur dari akademisi dan LSM untuk dapat lebih menjamin netralitas panitia;
9. Perlu diatur tentang akibat hukum pengadaan tanah yang berlarut-larut. Bila perolehan tanahnya belum selesai dilakukan, sedangkan jangka waktu penetapan lokasi yang ditoleransi sudah dilampaui, maka persetujuan lokasi menjadi gugur dan kepada pemegang hak semula diberi ganti kerugian terhadap kerugian yang dialami selama jangka waktu berlakunya persetujuan penetapan lokasi itu.

VI. Penutup

A. Simpulan

Pengaturan pengadaan tanah pada KEK Pariwisata baik pada KEK Mandalika dan KEK Tanjung Kelayang yang didasarkan pada UU No. 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus menemukan kendala dalam hal penyediaan tanah bagi pembangunannya karena KEK Pariwisata bukan termasuk objek kepentingan umum. Namun sejak adanya Peraturan Presiden No. 3 Tahun 2016 jo. Peraturan Presiden No. 58 Tahun 2017 jo. Peraturan Presiden No. 56 Tahun 2018 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis

Nasional, maka KEK Pariwisata Mandalika dan Tanjung Kelayang disesuaikan secara legislasi sebagai objek proyek strategis nasional yang otomatis sebagai objek kepentingan umum dalam hal penyediaan tanahnya.

Proses dan mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah pada KEK pariwisata diatur berdasarkan UU No. 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus qq. PP No. 96 Tahun 2015 tentang Fasilitas Dan Kemudahan Di Kawasan Ekonomi Khusus. Mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah pada KEK Pariwisata dibagi menjadi 2 cara berdasarkan subjek yang melaksanakannya yakni (1) berdasarkan usulan kementerian/lembaga, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah diselenggarakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan (2) diusulkan oleh Badan Usaha Swasta pelaksanaannya mengacu pada izin lokasi dan dilakukan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh para pihak dan sesuai dengan izin lokasi. Namun objek kedua proses pengadaan tanah tersebut mempunyai perbedaan, pengadaan tanah pada KEK Pariwisata untuk meningkatkan investasi serta secara tidak langsung meningkatkan ekonomi masyarakat sekitar, sementara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak.

Upaya perlindungan dan penerapan hukum yang tepat untuk menjamin kepastian hukum yang berkeadilan terhadap pemegang hak atas tanah atas pelaksanaan pengadaan tanah pada KEK pariwisata, dilakukan dengan memaksimalkan prinsip *due process of law* dalam

proses pengadaan tanah. Hal ini dilakukan dengan *pertama*, adanya pemberitahuan dan konsultasi publik, artinya perlu adanya kesempatan bagi mereka yang terkena pengadaan tanah untuk mengemukakan pendapat dan pendiriannya atas kebijakan pemerintah, *kedua* adanya perlindungan yang sama, artinya tidak terdapat diskriminasi baik berdasarkan suku bangsa, warna kulit, sosial dan ekonomi dan aspek lainnya. Selain itu diperlukan penguatan peran lembaga peradilan sebagai instrumen hukum terakhir yang memutuskan gugatan sengketa pengadaan tanah.

B. Saran/Rekomendasi

1. Perlu adanya kepastian hukum atas ganti rugi kepada pemilik tanah yang rela memberikan tanahnya untuk pengadaan tanah untuk pembangunan KEK pariwisata, seperti jaminan jumlah ganti rugi yang layak, jaminan diikutkan sebagai investor, jaminan lapangan pekerjaan, jaminan tempat tinggal baru yang layak.
2. Diperlukan pengawasan terhadap spekulasi tanah yang sering ada pada saat proses pengadaan tanah.
3. Diperlukan pengawasan terhadap pelaksanaan pengadaan tanah pada KEK pariwisata khususnya pengawasan atas ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat yang kehilangan hak atas tanahnya akibat pengadaan tanah.

Daftar Pustaka

Jurnal

- Aziz, Achmad Taqwa. "Masalah Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan PLTU Di Batang". *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*. DOI: <http://dx.doi.org/10.31292/jb.v0i40>, No. 40. Tahun 13. Oktober 2014.
- Eman. "Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum". *Jurnal Yuridika*. Vol. 23. No. 1. Januari 2008.
- Padjo, Mr dan M. Nazir Salim. "Memetakan Konflik Dalam Pengadaan Tanah Bandara Komodo". *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*. No. 40. Tahun 13. Oktober 2014.
- Pramoda, Radityo dan Tenny Apriliani. "Kebijakan Penetapan Bitung Sebagai Kawasan Ekonomi Khusus (KEK)". *Jurnal Borneo Administrator*. Vol. 12. No. 2. Tahun 2016.
- Prastiwi, Emi Anwarul, dkk. "Strategi Pendekatan Sosial Dalam Proses Rencana Pembangunan PLTU Batang". *Journal of Educational Social Studies*. Vol. 5. No. 1. Juni 2016.
- Pujiriyani, Dwi Wulan. "Pengadaan Tanah Dan Problem Permukiman Kembali: Skema Pemberdayaan Untuk Perlindungan Masyarakat Terdampak". *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*. No. 40. Tahun 13. Oktober 2014.
- Purba, Hasim. "Kawasan Ekonomi Khusus Fenomena Global: Suatu Kajian Aspek Hukum". *Jurnal Equality*. Vol. 11. No. 2. Agustus 2006.
- Sudirman, Senthot. "Pembangunan Jalan Tol Di Indonesia: Kendala Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Dan Gagasan Upaya Penyelesaiannya". *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*. No. 40. Tahun 13. Oktober 2014.
- Suntoro, Agus. "Penilaian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Perspektif HAM". *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*. DOI: <http://dx.doi.org/10.31292/jb.v5i1.316>. Vol. 5. No. 1. 2019.
- Tohari, Amien. "Pengadaan Tanah Untuk Siapa, Peniadaan Tanah Dari Siapa: Pengadaan Tanah, Alokasi Tanah, Dan Konflik Agraria". *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*. No. 40. Tahun 13. Oktober 2014.
- Wirabrata, Achmaddan T. Ade Surya. "Masalah Kebijakan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Infrastruktur". *Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik*. Vol. 2. No. 2. Desember 2011.

Buku

- Ali, H. Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2009.
- Ann dan Robert Seidman. *Penyusunan Rancangan Undang-Undang Dalam Perubahan Masyarakat Yang Demokratis, Sebuah panduan Untuk Pembuat Rancangan Undang-Undang Seri Dasar Hukum Ekonomi 10*. Diterbitkan oleh Proyek ELIPS, Edisi Pertama, Juli 2001).
- Friedman, Lawrence M. *American Law: An Introduction*. New York & London: W.W. Norton & Company, 1984.
- Gunanegara. *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli Dan Pembebasan Tanah: Sejarah Pembentukan Hukum Pengadaan Tanah Indonesia*. Cet. Pertama. Jakarta: PT Tatanusa, 2016.
- H. Salim HS. *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*. Cet. ke-2. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, Januari 2012.
- Hartono, Sunaryati. *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke XX*. Bandung: Alumni, 1994.

- Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, 2005.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Ed. Revisi. Jakarta: Kencana, 2017.
- Nonet, Philippe and Philip Selznick. *Law and Society in Transition: Toward Responsive Law*. New Jersey: Transaction Publishers, 2001.
- Sumardjono, Maria S. W. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008.
- Radarbangka.co.id. 21 April 2016. "KEK Tanjung Kelayang, Lahan KEK Masih Sengketa". <http://www.radarbangka.co.id/berita/detail/pangkalpinang/39051/kek-tanjung-kelayang-lahan-kek-masih-sengketa.html>. diakses tanggal 5 Agustus 2019.
- Sugianto, Danang. 31 Agustus 2017. "Ini Paket Kebijakan Ekonomi Jokowi Jilid ke-16", <https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-3622929/ini-paket-kebijakan-ekonomi-jokowi-jilid-ke-16>. diakses tanggal 5 Agustus 2019.

Makalah

- Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus. "Merajut Pertumbuhan, Menenun Pemerataan: Laporan Tahunan Kawasan Ekonomi Khusus 2017". Jakarta: Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus, Maret 2018.

- Turmuzi. 17 November 2016. "Penawaran Rendah, Mediasi Pembebasan Lahan KEK Mandalika Lombok Mentok". <https://www.cendananews.com/2016/11/penawaran-rendah-mediasi-pembebasan-lahan-kek-mandalika-lombok-mentok.html>. diakses tanggal 5 Agustus 2019.

Pustaka dalam Jaringan

- Apriando, Tommy. 31 Desember 2017. "Konflik Agraria Masih Tinggi pada 2017, Kriminalisasi Warga Terus Terjadi". <http://www.mongabay.co.id/2017/12/31/konflik-agraria-masih-tinggi-pada-2017-kriminalisasi-warga-terus-terjadi/>. diakses tanggal 5 Agustus 2019.
- Gobelitung.wordpress.com. 18 April 2016. "Mafia Tanah: Timbulkan Konflik Agraria di Belitung". <https://gobelitung.wordpress.com/2016/04/18/mafia-tanah-timbulkan-konflik-agraria-di-belitung/>. diakses tanggal 5 Agustus 2019.
- Petriella, Yanita. 8 April 2019. "Pariwisata Belum Optimal, Jangan Tambah KEK Baru". <https://ekonomi.bisnis.com/read/20190408/12/909006/4-kek-pariwisata-belum-optimal-jangan-tambah-kek-baru>. diakses tanggal 6 Agustus 2019.