



Implementasi Asas Kepastian Hukum dalam Pembebasan Lahan Waduk Karian untuk Kepentingan Umum di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lebak

**Hizkia Pratiwi¹, E Rakhmat Jazuli²,
Ferina Ardhi Cahyani³**

Universitas Sultan Ageng Tirtayasa ^{1,2,3}

e-mail: pratiwihizkia200@gmail.com

Abstract

This study examines the implementation of the principle of legal certainty in land acquisition for the Karian Dam by the National Land Agency of Lebak Regency and identifies the obstacles encountered in practice. An empirical juridical method with a descriptive-analytical approach was employed. Primary data were obtained through interviews and field observations, while secondary data were drawn from legislation, books, scholarly articles, and relevant documents. The findings reveal that the land acquisition stages have generally been implemented pursuant to Law Number 2 of 2012 and its implementing regulations, including inventory and identification, valuation, deliberation, compensation, and court deposit mechanisms. Nevertheless, factual legal certainty has not been fully achieved because inconsistencies in land administration records, ownership disputes, differing perceptions of compensation values, and delays in payment remain. Stronger land-data validation, greater transparency in valuation, predictable payment schedules, and improved inter-agency coordination are required to strengthen the legal protection of affected communities.

Keywords: *Legal Certainty, Land Acquisition, Land Acquisition for Public Purposes.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan menganalisis penerapan asas kepastian hukum dalam pembebasan lahan Waduk Karian oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lebak serta mengidentifikasi kendala yang muncul dalam pelaksanaannya. Penelitian menggunakan metode yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis. Data primer diperoleh melalui wawancara dan observasi, sedangkan data sekunder bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, dan dokumen terkait. Temuan memperlihatkan bahwa tahapan pengadaan tanah telah dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 beserta peraturan pelaksanaannya, mulai dari inventarisasi dan identifikasi, penilaian, musyawarah, pemberian ganti kerugian, hingga penyelesaian melalui konsinyasi. Pelaksanaan tersebut belum sepenuhnya menghadirkan kepastian secara faktual karena masih ditemukan ketidaksesuaian data pertanahan, sengketa kepemilikan, perbedaan persepsi terhadap nilai ganti kerugian, dan keterlambatan pembayaran. Penguatan validasi data, transparansi penilaian, kepastian waktu pembayaran, serta koordinasi antarlembaga diperlukan agar perlindungan hukum masyarakat terdampak dapat berjalan lebih konsisten dan proporsional.

Kata Kunci: Asas Kepastian Hukum, Pengadaan Tanah, Pembebasan Lahan.

PENDAHULUAN

Indonesia menempatkan hukum sebagai dasar penyelenggaraan pemerintahan, termasuk ketika negara menggunakan kewenangannya untuk menyediakan tanah bagi pembangunan. Kepastian hukum dalam konteks tersebut tidak berhenti pada keberadaan peraturan, tetapi menuntut kejelasan prosedur, konsistensi tindakan pemerintah, dan perlindungan terhadap hak warga negara. Dalam bidang pertanahan, kebutuhan akan kepastian menjadi lebih nyata karena tanah memiliki dimensi ekonomi, sosial, dan hukum yang saling berkaitan. Ketidakjelasan status hak, administrasi yang tidak tertib, atau tindakan pemerintah yang tidak konsisten dapat memicu sengketa dan memperlemah kepercayaan masyarakat terhadap proses pembangunan (Afifah & Warjiyati, 2024; Pramesti, 2024).

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum mempertemukan dua kepentingan yang sama-sama memperoleh legitimasi hukum, yaitu kebutuhan negara menyediakan infrastruktur dan hak masyarakat atas kepemilikan serta penguasaan tanah. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur bahwa pengadaan tanah harus menjaga keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat serta disertai ganti kerugian yang layak dan adil. Kerangka tersebut diperinci melalui Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023. Pada tataran praktik, persoalan pengadaan tanah masih muncul dalam bentuk perbedaan penilaian ganti kerugian, ketidakjelasan subjek maupun objek hak, serta keterlambatan penyelesaian administrasi. Kesenjangan antara norma dan pelaksanaan tersebut dapat memengaruhi kualitas perlindungan hukum masyarakat terdampak (Aditya et al., 2023; Rudiana et al., 2020).

Waduk Karian di Kabupaten Lebak merupakan infrastruktur sumber daya air yang termasuk dalam skema Proyek Strategis Nasional. Bendungan tersebut diresmikan pada Januari 2024 dan dimanfaatkan untuk penyediaan air baku, dukungan irigasi, pengendalian banjir, potensi energi, serta pengembangan kawasan. Pengadaan tanahnya mencakup 2.226,44 hektare yang tersebar pada 11 desa di empat kecamatan. Data Balai Besar Wilayah Sungai Cidanau Ciujung Cidurian pada November 2025 mencatat progres pengadaan tanah mencapai 99,06%, sedangkan 0,94% atau 21,03 hektare masih belum terselesaikan, terutama karena persoalan status kepemilikan dan bukti hak atas tanah (Kementerian PUPR, 2024; BBWSC3, 2025).

Posisi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lebak menjadi sentral karena pelaksanaan pengadaan tanah membutuhkan inventarisasi, identifikasi, pengukuran, pemetaan, verifikasi pihak yang berhak, fasilitasi musyawarah, dan administrasi pelepasan hak. Kewenangan tersebut harus dijalankan dalam

batas yang ditentukan hukum serta mengikuti asas legalitas, kecermatan, keterbukaan, dan akuntabilitas. Kajian mengenai kewenangan pemerintahan menegaskan bahwa atribusi, delegasi, dan mandat tidak dapat dipisahkan dari batas tujuan pemberian wewenang serta tanggung jawab atas akibat tindakan administrasi (Susanto, 2020; Gandara, 2020; Luturmas et al., 2024).

Sejumlah studi mengenai pengadaan tanah untuk bendungan dan proyek prioritas nasional menemukan pola persoalan yang serupa, terutama ketidakpuasan terhadap ganti kerugian, lemahnya transparansi, kompleksitas hubungan antarpemangku kepentingan, serta perbedaan antara kepastian hukum normatif dan realitas di lapangan. Kajian atas Bendungan Bener menekankan kebutuhan pemetaan dan koordinasi pemangku kepentingan, sedangkan penelitian mengenai proyek waduk lain memperlihatkan bahwa perlindungan pemegang hak dapat melemah ketika pembayaran terlambat atau proses penilaian tidak dipahami masyarakat (Rahayu & Amrin, 2022; Paputungan et al., 2024; Kurnianingsih et al., 2025). Berangkat dari persoalan tersebut, penelitian ini menganalisis penerapan asas kepastian hukum dalam pembebasan lahan Waduk Karian oleh BPN Kabupaten Lebak dan mengidentifikasi kendala administratif, sosial, serta kelembagaan yang memengaruhi pelaksanaannya.

METODE PENELITIAN

Penelitian menggunakan metode yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis. Pendekatan tersebut dipilih untuk mempertemukan kajian terhadap norma pengadaan tanah dengan fakta pelaksanaannya pada pembebasan lahan Waduk Karian. Analisis tidak hanya menilai kesesuaian tindakan pemerintah terhadap peraturan, tetapi juga menelaah pengalaman para pihak, hambatan administrasi, serta praktik penyelesaian persoalan yang muncul selama pengadaan tanah. Karakter ini sesuai dengan penelitian hukum empiris yang menempatkan hukum sebagai norma sekaligus praktik sosial yang dapat diamati di lapangan (Muhaimin, 2020; Armia, 2022).

Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pejabat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak, pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pengadaan tanah, dan masyarakat terdampak, disertai observasi terhadap konteks administrasi pertanahan. Informan dipilih secara purposif berdasarkan keterlibatan dan pengetahuannya mengenai tahapan pengadaan tanah. Data sekunder berasal dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021, peraturan lain yang relevan, buku, artikel jurnal, dan dokumen instansi. Penggunaan sumber primer dan sekunder ditujukan untuk menguji keterhubungan antara

dasar kewenangan, prosedur formal, dan praktik pengadaan tanah (Nasution, 2023; Qomar & Rezah, 2020).

Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dokumentasi, dan studi kepustakaan. Data dianalisis secara kualitatif melalui pengelompokan temuan berdasarkan isu kepastian status tanah, kepastian prosedur, ganti kerugian, penyelesaian sengketa, serta koordinasi antarlembaga. Keterangan informan dibandingkan dengan dokumen administrasi dan kerangka peraturan agar interpretasi tidak hanya bertumpu pada satu sumber. Tahap analisis dilanjutkan dengan menghubungkan fakta lapangan dengan teori kewenangan dan konsep kepastian hukum, kemudian menilai titik kesesuaian maupun kesenjangan antara norma dan pelaksanaan. Cara tersebut digunakan untuk menghasilkan penjelasan hukum yang tetap berakar pada fakta empiris penelitian.

PEMBAHASAN

Pelaksanaan Pengadaan Tanah Waduk Karian

Pengadaan tanah Waduk Karian berlangsung dalam konteks proyek infrastruktur berskala luas yang berdampak pada banyak bidang tanah dan permukiman masyarakat. Dokumen penelitian mencatat keterlibatan desa-desa pada Kecamatan Rangkasbitung, Maja, Sajira, dan Cimarga. Data resmi BBWSC3 pada 2025 menyebut kebutuhan lahan sebesar 2.226,44 hektare, dengan realisasi pembebasan 2.205,41 hektare atau 99,06%. Sisa 21,03 hektare berkaitan terutama dengan status kepemilikan yang masih disengketakan atau belum didukung bukti kepemilikan yang kuat. Fakta tersebut memperlihatkan bahwa persoalan pada tahap akhir pengadaan tanah cenderung terkonsentrasi pada bidang-bidang yang secara yuridis atau administratif lebih kompleks daripada bidang yang telah diselesaikan (BBWSC3, 2025).

Wawancara dengan pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak menggambarkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah telah mengikuti rangkaian perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Pada tahap pelaksanaan, BPN melakukan atau mengoordinasikan inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, serta pemanfaatan tanah; pengukuran dan pemetaan; verifikasi dokumen; pengumuman hasil pendataan; fasilitasi penilaian oleh Penilai Pertanahan; musyawarah penetapan ganti kerugian; administrasi pembayaran; pelepasan hubungan hukum; serta penanganan bidang yang memerlukan penyelesaian sengketa. Rangkaian tersebut sesuai dengan struktur pengadaan tanah dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan ketentuan teknis Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021.

Keterangan lapangan memperlihatkan bahwa musyawarah menjadi titik pertemuan antara hasil penilaian profesional dan persepsi masyarakat

mengenai nilai tanah. BPN bertindak sebagai fasilitator administrasi dan musyawarah, sedangkan pembayaran dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah. Ketika kesepakatan tercapai, pembayaran diikuti pelepasan hak. Untuk bidang yang masih disengketakan, pihak yang berhak belum diketahui, atau terjadi penolakan terhadap ganti kerugian, mekanisme konsinyasi dan proses di pengadilan digunakan sebagai jalur penyelesaian. Model tersebut memperoleh dasar dalam kerangka Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan juga ditegaskan dalam keterangan resmi BBWSC3 mengenai penyelesaian sisa pengadaan tanah Karian (BBWSC3, 2025).

Legalitas Kewenangan BPN dan Kepastian Prosedural

Kepastian hukum dalam pengadaan tanah dapat dinilai pertama-tama dari legalitas kewenangan dan keteraturan prosedur. Kewenangan administratif tidak dapat dilepaskan dari sumber pemberiannya, ruang lingkup tindakan, serta tujuan yang hendak dicapai. Kajian mengenai hukum administratif menunjukkan bahwa kewenangan yang diperoleh melalui atribusi, delegasi, atau mandat tetap dibatasi oleh asas legalitas dan tujuan pemberian wewenang. Tindakan yang berada di luar batas tersebut rentan menimbulkan cacat kewenangan atau cacat prosedur (Susanto, 2020; Gandara, 2020). Dalam pengadaan tanah Waduk Karian, dasar tindakan BPN bertumpu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023, dan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021.

Temuan empiris memperlihatkan kesesuaian antara tugas yang dijalankan BPN dengan kewenangan formal tersebut. Inventarisasi dan identifikasi merupakan pintu awal untuk menetapkan objek dan pihak yang berhak, sedangkan pengukuran serta pemetaan menyediakan kepastian data fisik. Hasil pendataan diumumkan agar pihak berkepentingan dapat menyampaikan keberatan. Penilaian ganti kerugian dilakukan oleh penilai independen dan dibawa ke forum musyawarah. Susunan prosedur semacam ini memberikan jalur yang dapat diprediksi bagi masyarakat dan aparat, sehingga tindakan administratif tidak bergantung pada keputusan ad hoc. Kepastian prosedural menjadi unsur mendasar dalam perlindungan warga ketika negara menggunakan kewenangan untuk memperoleh tanah bagi kepentingan umum (Hermawan, 2022; Luturmas et al., 2024).

Perubahan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 mempertegas kebutuhan dokumen perencanaan yang memuat status tanah, jangka waktu, perkiraan nilai, penganggaran, dan preferensi bentuk ganti kerugian. Pengaturan tersebut memperlihatkan arah kebijakan yang berusaha memperkecil ruang ketidakpastian sejak tahap perencanaan. Dalam kasus Karian, sebagian masalah justru berasal dari bidang yang statusnya tidak

sederhana dan telah membawa persoalan administrasi sebelum proyek dilaksanakan. Karena itu, efektivitas aturan baru sangat bergantung pada kualitas data awal yang dipakai dalam penyusunan dokumen pengadaan tanah. Perencanaan yang memuat data tidak mutakhir hanya akan memindahkan persoalan ke tahap pelaksanaan, ketika proyek telah berhadapan langsung dengan tenggat konstruksi dan tuntutan pembayaran.

Keteraturan prosedur belum otomatis menghasilkan kepastian yang dirasakan masyarakat. Kepastian hukum menuntut kesesuaian antara aturan yang tersedia dan pelaksanaan nyata oleh lembaga yang berwenang. Literatur mengenai kepastian hukum menempatkan konsistensi penerapan, akses terhadap aturan, dan kemampuan lembaga melaksanakan keputusan sebagai unsur yang tidak terpisahkan dari norma tertulis. Perspektif tersebut menjelaskan mengapa suatu proses dapat dinilai sah secara prosedural tetapi masih menyisakan ketidakpastian ketika pembayaran tertunda, subjek hak belum dapat ditetapkan, atau keputusan penilaian menimbulkan keberatan yang berkepanjangan (Sadi Is, 2020; Nur, 2023).

Posisi BPN juga mengandung dimensi tanggung jawab. Penggunaan kewenangan tidak cukup dinilai dari apakah pejabat memiliki dasar bertindak, melainkan juga dari kecermatan, akuntabilitas, dan kemampuan mencegah akibat yang merugikan warga. Kajian terbaru mengenai kewenangan pejabat publik menempatkan batas wewenang dan akuntabilitas sebagai perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang. Dalam konteks Karian, kewajiban tersebut tercermin pada verifikasi pihak yang berhak, pemeriksaan riwayat tanah, dokumentasi musyawarah, serta penanganan sengketa sebelum kompensasi diberikan (Bego et al., 2024; Habibullah et al., 2025).

Kepastian Status Tanah dan Kualitas Data Pertanahan

Hambatan paling nyata dalam penyelesaian bidang tersisa berkaitan dengan kualitas data pertanahan. Penelitian lapangan menemukan tanah yang belum terdaftar, bukti penguasaan berupa girik atau Letter C, jual beli di bawah tangan, penguasaan turun-temurun, tumpang tindih klaim, dan persoalan penetapan ahli waris. Bentuk bukti tersebut tidak selalu berarti bahwa masyarakat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah, tetapi proses pembuktiannya membutuhkan pemeriksaan yang lebih panjang dibandingkan bidang yang telah memiliki sertifikat dan data yuridis yang mutakhir. Keadaan serupa ditemukan dalam kajian pendaftaran tanah yang menegaskan bahwa kepastian hak sangat dipengaruhi oleh kualitas data fisik dan yuridis serta ketertiban proses pendaftaran (Apriani & Bur, 2020; Pramesti, 2024).

Ketidaklengkapan dokumen dapat menempatkan pemegang penguasaan faktual pada posisi rentan ketika proyek pengadaan tanah dimulai. Negara

berkewajiban memeriksa riwayat penguasaan secara cermat agar kompensasi tidak diberikan kepada pihak yang tidak berhak, tetapi pemeriksaan tersebut membutuhkan waktu dan sering kali bergantung pada dokumen desa, keterangan ahli waris, saksi lingkungan, maupun penyelesaian sengketa terlebih dahulu. Studi mengenai kepastian hak pada kawasan relokasi juga menemukan bahwa jaminan hukum menjadi lemah ketika status hak belum ditopang administrasi yang memadai, walaupun penguasaan fisik telah berlangsung lama (Tamelab et al., 2023).

Persoalan ahli waris memperlihatkan bahwa pengadaan tanah dapat membuka sengketa laten yang sebelumnya tidak pernah diselesaikan. Tanah yang masih tercatat atas nama orang yang telah meninggal memerlukan penetapan siapa saja penerima hak dan bagaimana pembagian kompensasi dilakukan. Kesalahan dalam menentukan penerima tidak hanya berpotensi menimbulkan kerugian keuangan, tetapi juga sengketa baru antarkeluarga atau antara warga dan pemerintah. Verifikasi silsilah, surat keterangan waris, riwayat peralihan, serta kesesuaian penguasaan fisik perlu diperlakukan sebagai bagian dari perlindungan hak, bukan sekadar hambatan administratif yang harus dipercepat. Prinsip kecermatan dalam administrasi pemerintahan menuntut keputusan didasarkan pada data yang cukup dan dapat diuji (Luturmas et al., 2024; Bego et al., 2024).

Temuan Karian memperlihatkan bahwa persoalan data pertanahan merupakan masalah yang telah terbentuk jauh sebelum proyek dimulai. Pengadaan tanah kemudian menjadi momentum ketika ketidakrapian administrasi harus diselesaikan dalam batas waktu pembangunan. Beban tersebut menimbulkan ketegangan antara kebutuhan verifikasi yang teliti dan tuntutan percepatan proyek. Penguatan basis data pertanahan, pemutakhiran data ahli waris, integrasi data desa dengan sistem pertanahan, dan percepatan pendaftaran tanah dapat mengurangi persoalan serupa pada proyek publik berikutnya. Kepastian hukum atas tanah pada akhirnya tidak hanya diperlukan ketika tanah hendak diambil untuk kepentingan umum, tetapi harus dibangun melalui administrasi pertanahan yang tertib sebelum konflik kepentingan muncul (Apriani & Bur, 2020; Pramesti, 2024).

Ganti Kerugian, Musyawarah, dan Konsinyasi

Ganti kerugian merupakan bagian paling sensitif karena mengubah hak atas tanah menjadi kompensasi yang harus dinilai layak dan adil. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menempatkan penilai independen sebagai pihak yang menentukan nilai berdasarkan objek dan kerugian yang dapat dinilai. Temuan lapangan menunjukkan bahwa penilaian tidak seragam karena dipengaruhi lokasi, luas, penggunaan tanah, bangunan, tanaman, dan karakteristik setiap bidang. Perbedaan nilai antarbidang merupakan konsekuensi metode

penilaian, tetapi persoalan muncul ketika masyarakat tidak memahami dasar perhitungan atau menganggap nilai tersebut tidak mewakili kehilangan ekonomi dan sosial yang mereka alami.

Pengalaman di berbagai proyek bendungan memperlihatkan bahwa konflik nilai ganti kerugian tidak semata-mata merupakan persoalan nominal. Tanah dapat berfungsi sebagai tempat tinggal, sumber pendapatan, ruang sosial keluarga, dan aset lintas generasi. Ketika penilaian dipahami hanya sebagai harga pasar, masyarakat dapat menilai bahwa kompensasi belum menggambarkan dampak perpindahan atau hilangnya sumber penghidupan. Kajian mengenai pengadaan tanah pada pembangunan bendungan di Bolaang Mongondow dan Waduk Bendo juga menemukan persoalan nilai ganti kerugian, transparansi, dan keterlambatan pembayaran sebagai sumber keberatan masyarakat (Paputungan et al., 2024; Kurnianingsih et al., 2025).

Musyawarah mempunyai fungsi substantif karena menjadi ruang bagi pihak yang berhak untuk memperoleh penjelasan dan menyampaikan keberatan. Proses tersebut seharusnya tidak diperlakukan sebagai formalitas setelah nilai ditentukan, melainkan sebagai mekanisme untuk memastikan informasi penilaian dapat dipahami dan pilihan bentuk ganti kerugian diketahui masyarakat. Dalam pengadaan tanah Karian, wawancara menunjukkan bahwa BPN memfasilitasi musyawarah dan memberikan ruang bagi masyarakat untuk menanggapi hasil appraisal. Kualitas musyawarah berpengaruh pada legitimasi proses, sebab keterbukaan informasi dapat mengurangi kecurigaan sekaligus memberi kesempatan kepada warga menggunakan mekanisme keberatan yang tersedia.

Keadilan dalam ganti kerugian juga perlu dibaca melalui posisi tawar para pihak. Pemerintah mempunyai agenda pembangunan, dukungan anggaran, dan perangkat administrasi, sedangkan warga menghadapi konsekuensi langsung berupa hilangnya tempat tinggal atau sumber penghidupan. Ketidakseimbangan tersebut dapat dikurangi apabila informasi appraisal disampaikan dalam bahasa yang mudah dipahami, warga diberi waktu menelaah nilai yang ditawarkan, dan tersedia pendampingan bagi pihak yang tidak memahami prosedur hukum. Penelitian mengenai proyek strategis nasional memperingatkan bahwa kejelasan aturan tidak selalu menghasilkan rasa adil ketika masyarakat tidak memperoleh akses informasi dan ruang partisipasi yang memadai (Aditya et al., 2023; Rudiana et al., 2020).

Apabila kesepakatan tidak tercapai atau status pihak yang berhak masih dipersengketakan, konsinyasi menyediakan mekanisme agar dana ganti kerugian dititipkan melalui pengadilan. Secara hukum, mekanisme tersebut memberi jalan bagi kelanjutan pembangunan sekaligus mempertahankan ruang

penyelesaian sengketa. Penggunaan konsinyasi tetap perlu ditempatkan secara hati-hati karena percepatan penguasaan tanah tidak boleh mengurangi akses warga terhadap informasi, keberatan, dan proses peradilan. Kajian mengenai Proyek Strategis Nasional menekankan bahwa kepastian hukum harus dibaca bersama keadilan dan kemanfaatan agar prosedur pengadaan tanah tidak berhenti pada pemenuhan formalitas administrasi (Rudiana et al., 2020; Aditya et al., 2023).

Keterlambatan pembayaran yang ditemukan dalam data lapangan menimbulkan dimensi lain dari kepastian hukum, yaitu kepastian waktu. Setelah masyarakat menyelesaikan dokumen dan proses administratif, mereka memiliki ekspektasi yang wajar mengenai kapan kompensasi diterima. Penundaan menimbulkan risiko ekonomi, terutama bagi warga yang membutuhkan dana untuk memperoleh tempat tinggal baru atau memulihkan sumber penghasilan. Dalam kerangka negara hukum, keputusan mengenai pihak penerima dan besaran ganti kerugian harus diikuti kemampuan pemerintah memenuhi kewajiban tersebut dalam waktu yang dapat diprediksi. Legal certainty dalam konteks ini bukan hanya kepastian mengenai prosedur, tetapi juga kepastian terlaksananya hak yang telah ditetapkan (Sadi Is, 2020; Kurniawaty et al., 2022).

Penyelesaian Sengketa dan Perlindungan Hak

Sengketa dalam pengadaan tanah Karian muncul terutama ketika terdapat lebih dari satu klaim atas bidang yang sama, bukti kepemilikan tidak lengkap, atau pihak yang berhak menolak nilai ganti kerugian. Dari sudut kepastian hukum, sengketa tidak selalu berarti mekanisme pengadaan tanah gagal. Ukurannya justru terletak pada tersedia atau tidaknya prosedur yang dapat menyelesaikan konflik secara independen dan dapat dilaksanakan. Jalur keberatan dan pengadilan memberikan ruang kontrol terhadap keputusan administratif, sedangkan konsinyasi mencegah dana kompensasi hilang ketika subjek hak masih diperdebatkan. Konstruksi tersebut harus dijalankan tanpa menutup kesempatan pihak terdampak membuktikan haknya.

Data resmi BBWSC3 menyatakan bahwa bidang yang belum jelas statusnya diselesaikan melalui konsinyasi maupun gugatan ke pengadilan dan pihak pelaksana mengikuti putusan yang ditetapkan. Pendekatan tersebut sejalan dengan gagasan bahwa kepastian hukum mencakup keberadaan institusi yang tunduk pada aturan serta putusan yang benar-benar dapat dilaksanakan. Pada titik ini, fungsi pengadilan bukan penghambat pembangunan, melainkan bagian dari sistem perlindungan hukum ketika administrasi tidak mampu menyelesaikan konflik kepemilikan. Ruang peradilan menjaga agar kepentingan umum tidak diartikan sebagai kewenangan tanpa batas terhadap hak privat (Nur, 2023; Sadi Is, 2020; BBWSC3, 2025).

Perlindungan hak juga berkaitan dengan pengakuan terhadap perbedaan posisi sosial masyarakat. Warga dengan dokumen lengkap relatif mudah memasuki proses pembayaran, sedangkan warga dengan alas hak lama, pewarisan yang belum tercatat, atau penguasaan tidak formal membutuhkan bantuan administratif lebih besar. Perlakuan yang sama secara prosedural belum tentu menghasilkan perlindungan yang setara ketika kapasitas warga untuk memenuhi persyaratan berbeda. Pelayanan pertanahan perlu menyediakan penjelasan dan fasilitasi agar kekurangan administrasi yang masih dapat dibuktikan tidak serta-merta menghilangkan akses masyarakat terhadap mekanisme penetapan pihak yang berhak (Tamelab et al., 2023; Apriani & Bur, 2020).

Koordinasi, Keterbukaan, dan Kepastian Waktu

Pengadaan tanah Waduk Karian melibatkan BPN, BBWSC3 sebagai instansi yang memerlukan tanah, pemerintah daerah, pemerintah desa, penilai independen, lembaga pembayaran, aparat penegak hukum, dan pengadilan pada kasus tertentu. Banyaknya aktor membuat kualitas koordinasi menentukan kecepatan dan konsistensi pelaksanaan. Penelitian mengenai Bendungan Bener menunjukkan bahwa pemetaan peran pemangku kepentingan diperlukan untuk mencegah tumpang tindih kepentingan dan memperjelas tanggung jawab pada setiap tahap pengadaan tanah. Temuan tersebut relevan dengan Karian, terutama ketika penyelesaian bidang tersisa membutuhkan pertukaran data dan keputusan dari lebih dari satu lembaga (Rahayu & Amrin, 2022).

Transparansi juga berkaitan langsung dengan kualitas pelayanan publik. Masyarakat membutuhkan informasi mengenai status bidang, proses penilaian, jadwal musyawarah, kelengkapan dokumen, mekanisme keberatan, dan jadwal pembayaran. Informasi yang tidak seragam antarinstansi dapat memperbesar ketidakpercayaan dan memunculkan persepsi bahwa proses tidak adil. Kajian pelayanan publik memperlihatkan bahwa akuntabilitas dan transparansi berkaitan dengan kualitas kinerja layanan, sedangkan prinsip penyelenggaraan pemerintahan mengharuskan pejabat menyediakan informasi yang dapat diakses dan mempertanggungjawabkan keputusan yang dibuat (Kushartiningsih & Riharjo, 2021; Laturmas et al., 2024).

Kepastian waktu perlu dimasukkan ke dalam koordinasi kelembagaan karena keterlambatan pada satu unit dapat menghentikan seluruh rantai pembayaran. Verifikasi BPN, penetapan hasil penilaian, ketersediaan anggaran instansi pengguna tanah, kelengkapan rekening penerima, dan administrasi pembayaran merupakan tahapan yang saling bergantung. Pengelolaan kasus bermasalah melalui daftar kendali bersama dapat membantu setiap lembaga mengetahui status terakhir dan tindakan yang harus dilakukan. Mekanisme

tersebut juga memberi dasar bagi penyampaian informasi yang lebih akurat kepada masyarakat sehingga warga tidak harus mencari penjelasan ke banyak kantor untuk mengetahui posisi berkasnya.

Keterangan resmi BBWSC3 pada 2025 menyatakan bahwa penyelesaian bidang yang masih disengketakan dilakukan melalui audiensi, rapat koordinasi, konsinyasi, atau gugatan di pengadilan. Jalur tersebut memberikan gambaran bahwa persoalan pengadaan tanah Karian telah bergeser dari pembebasan massal menuju penyelesaian kasus individual yang membutuhkan pemeriksaan lebih rinci. Pada tahap semacam ini, indikator keberhasilan bukan hanya persentase luas tanah yang telah diperoleh, tetapi juga kualitas penyelesaian setiap kasus tanpa mengabaikan hak pihak yang berhak. Pendekatan kasus per kasus diperlukan agar percepatan pembangunan tidak mengurangi akurasi penetapan penerima kompensasi (BBWSC3, 2025).

Temuan Penelitian

Analisis terhadap keseluruhan data memperlihatkan dua lapis kepastian hukum. Pada lapis normatif, struktur hukum pengadaan tanah sudah memberikan dasar kewenangan, tahapan yang jelas, metode penilaian, ruang musyawarah, mekanisme keberatan, konsinyasi, serta penyerahan hasil. BPN Kabupaten Lebak menjalankan fungsi administratif sesuai ruang lingkup tersebut. Pada lapis empiris, kepastian masih dipengaruhi oleh kualitas data hak atas tanah, keberhasilan verifikasi, penerimaan masyarakat terhadap ganti kerugian, ketepatan waktu pembayaran, dan koordinasi antarinstansi. Perbedaan antara dua lapis tersebut menjelaskan mengapa kepatuhan prosedural belum selalu identik dengan kepastian yang dirasakan warga.

Temuan tersebut menguatkan penelitian terdahulu yang mencatat adanya jarak antara aturan pengadaan tanah dan pengalaman masyarakat pada proyek infrastruktur. Perbedaan utamanya terletak pada konteks Karian yang telah mencapai lebih dari 99% pembebasan tanah sehingga persoalan yang tersisa bersifat lebih kompleks dan spesifik: sengketa kepemilikan, bukti hak yang lemah, bidang tanpa identitas pemegang hak yang jelas, keberatan appraisal, dan pembayaran yang belum tuntas. Situasi ini memperlihatkan bahwa tahap akhir sebuah proyek justru membutuhkan kapasitas administrasi dan penyelesaian sengketa yang lebih tinggi, bukan sekadar percepatan (Aditya et al., 2023; Kurnianingsih et al., 2025; BBWSC3, 2025).

Penguatan kepastian hukum pada proyek sejenis perlu diarahkan pada validasi data sejak tahap persiapan, integrasi informasi pertanahan dengan data desa, dokumentasi ahli waris, penjelasan terbuka mengenai metode appraisal, jadwal pembayaran yang terukur, serta forum koordinasi lintas instansi untuk bidang bermasalah. Kewenangan pemerintah tetap diperlukan untuk menjamin

tersedianya tanah bagi kepentingan umum, tetapi legitimasi kewenangan tersebut akan lebih kuat ketika masyarakat dapat memahami proses, mengetahui haknya, memperoleh akses keberatan, dan menerima kompensasi tepat waktu. Kerangka semacam ini menempatkan kepastian hukum sebagai perlindungan praktis, bukan hanya kepatuhan terhadap rangkaian prosedur (Aulia et al., 2024; Bego et al., 2024; Nur, 2023).

Perbandingan dengan penelitian terdahulu menempatkan kasus Karian dalam pola yang lebih luas mengenai pengadaan tanah untuk proyek infrastruktur. Penelitian pada Bendungan Bener menekankan bahwa keberhasilan pengadaan tanah ditentukan oleh kejelasan posisi dan interaksi para pemangku kepentingan, sedangkan kajian pada proyek waduk lain mencatat bahwa sengketa ganti kerugian dan keterlambatan pembayaran dapat mengurangi perlindungan pemegang hak meskipun mekanisme hukumnya telah tersedia. Kasus Karian memperluas temuan tersebut karena proyek telah mencapai tingkat pembebasan yang sangat tinggi, tetapi bidang yang tersisa justru memerlukan penanganan hukum yang lebih individual. Pola ini menguatkan kebutuhan perubahan orientasi dari sekadar pencapaian persentase pembebasan menuju penyelesaian setiap hak secara akurat dan dapat dipertanggungjawabkan (Rahayu & Amrin, 2022; Paputungan et al., 2024; Kurnianingsih et al., 2025).

Implikasi praktis dari temuan tersebut adalah perlunya sistem pengendalian kasus yang menghubungkan data BPN, pemerintah desa, dan instansi pengguna tanah sejak tahap persiapan. Bidang yang memiliki potensi sengketa dapat ditandai lebih awal berdasarkan ketidaklengkapan alas hak, peralihan yang belum terdaftar, status pewarisan, atau perbedaan antara data fisik dan yuridis. Penanganan lebih awal memberi waktu yang cukup untuk verifikasi sebelum jadwal pembayaran dan pembangunan menjadi mendesak. Pada saat yang sama, masyarakat perlu memperoleh lembar informasi yang menjelaskan dasar appraisal, dokumen yang wajib dipenuhi, saluran keberatan, dan perkiraan waktu penyelesaian setiap tahap. Tata kelola semacam ini memperkuat keterbukaan sekaligus mengurangi asimetri informasi antara pemerintah dan pemegang hak. Kepastian hukum lalu terbentuk melalui proses yang dapat dipahami, dipantau, dan diuji, bukan hanya melalui keberadaan regulasi tertulis (Kushartiningsih & Riharjo, 2021; Laturmas et al., 2024; Aulia et al., 2024).

KESIMPULAN

Pelaksanaan pembebasan lahan Waduk Karian oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lebak secara normatif telah mengikuti kerangka hukum pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Inventarisasi dan identifikasi, pengukuran, penilaian oleh penilai independen, musyawarah,

pemberian ganti kerugian, pelepasan hak, serta penggunaan konsinyasi pada kondisi tertentu menyediakan prosedur yang jelas bagi pemerintah dan masyarakat. Kepastian hukum secara faktual belum sepenuhnya tercapai karena penyelesaian bidang tersisa masih menghadapi ketidaksesuaian data pertanahan, bukti kepemilikan yang belum lengkap, tumpang tindih klaim, persoalan ahli waris, keberatan terhadap nilai ganti kerugian, dan keterlambatan pembayaran. Persoalan tersebut memperlihatkan bahwa kualitas kepastian hukum sangat bergantung pada kecermatan administrasi, transparansi penilaian, kepastian waktu pemenuhan hak, dan koordinasi antarinstansi. BPN Kabupaten Lebak telah menjalankan kewenangan administratif sesuai regulasi, tetapi perlindungan masyarakat perlu diperkuat melalui validasi data sejak tahap awal, penyampaian informasi yang mudah dipahami, dokumentasi musyawarah yang terbuka, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang cepat dan dapat diakses. Penguatan tersebut diperlukan agar kepentingan pembangunan dan perlindungan hak tidak ditempatkan sebagai dua kepentingan yang saling meniadakan, melainkan sebagai kewajiban pemerintah yang harus dipenuhi secara bersamaan dalam setiap tahapan pengadaan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditya, M.I., Maryano & Yani, A. (2023) 'Kepastian hukum dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Proyek Strategis Nasional terkait ganti kerugian bagi masyarakat yang terdampak', *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 2(9), pp. 3710–3721. <https://doi.org/10.55681/sentri.v2i9.1525>.
- Afifah, F. & Warjiyati, S. (2024) 'Tujuan, fungsi dan kedudukan hukum', *Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra*, 2(2), pp. 142–152. <https://doi.org/10.38156/jihwp.v2i2.206>.
- Apriani, D. & Bur, A. (2020) 'Kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia', *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2), pp. 220–239. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>.
- Armia, M.S. (2022) *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum*. Banda Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia.
- Aulia, K.N., Lestari, A., Latief, L.M. & Fajarwati, N.K. (2024) 'Kepastian hukum dan keadilan hukum dalam pandangan ilmu komunikasi', *Journal Sains Student Research*, 2(1), pp. 713–724. <https://doi.org/10.61722/jssr.v2i1.1006>.
- Balai Besar Wilayah Sungai Cidanau Ciujung Cidurian (BBWSC3) (2025) 'Proses pengadaan tanah Bendungan Karian telah dilaksanakan sesuai regulasi dan mengedepankan prinsip keadilan', 7 November. Available at: https://sda.pu.go.id/balai/bbwsc3/post/detail/proses_pengadaan_tanah_bendungan_karian_telah_dilaksanakan_sesuai_regulasi_dan_mengedepankan_prinsip_keadilan (Accessed: 7 August 2026).
- Bego, K.C., Fadli, M.A., Putra, I., Lubis, A.F. & Sony, E. (2024) 'Tinjauan yuridis

- terhadap penyalahgunaan wewenang oleh pejabat publik perspektif hukum administrasi negara', *Jurnal Kolaboratif Sains*, 7(10), pp. 3785–3789. <https://doi.org/10.56338/jks.v7i10.6194>.
- Fauzia, A., Hamdani, F. & Octavia, D.G.R. (2021) 'The revitalization of the Indonesian legal system in the order of realizing the ideal state law', *Progressive Law Review*, 3(1), pp. 12–25. <https://doi.org/10.36448/plr.v3i01.46>.
- Gandara, M. (2020) 'Kewenangan atribusi, delegasi dan mandat', *Khazanah Hukum*, 2(3), pp. 92–99. <https://doi.org/10.15575/kh.v2i3.8187>.
- Habibullah, M. AR, Anwar, S., Fauzi, M., Yani, A., Siswoyo & Miranda (2025) 'Kewenangan dan tanggung jawab pemerintah dalam hukum tatanegara', *Hutanasyah: Jurnal Hukum Tata Negara*, 3(2), pp. 83–103. <https://doi.org/10.37092/hutanasyah.v3i2.1004>.
- Hermawan, A.S. (2022) 'Penerapan asas-asas hukum administrasi negara dalam instrumen pemerintahan yang baik', *Education: Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan*, 2(3), pp. 58–67. <https://doi.org/10.51903/education.v2i3.270>.
- Indonesia (1945) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Indonesia (1960) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Indonesia (2012) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Indonesia (2020) Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.
- Indonesia (2021a) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Indonesia (2021b) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Indonesia (2023) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (2024) 'Peresmian Bendungan Karian: penyediaan air untuk irigasi hingga menjadi pengendali banjir', 8 January. Available at: [https://sda.pu.go.id/balai/bwsbalipenida/berita/detail/424-peresmian-bendungan-karian-penyediaan-air-untuk-irigasi-hingga-menjadi-](https://sda.pu.go.id/balai/bwsbalipenida/berita/detail/424-peresmian-bendungan-karian-penyediaan-air-untuk-irigasi-hingga-menjadi)

- pengendali-banjir (Accessed: 7 August 2026).
- Kurnianingsih, D.C., Dewi, P.M. & Putri, F.A.W. (2025) 'Analisis perlindungan hukum dan pemberian ganti rugi bagi pemegang hak atas tanah dalam proyek pembangunan waduk berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum', *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*, 3(3), pp. 2353–2361. <https://doi.org/10.62976/ijjel.v3i3.1276>.
- Kurniawaty, C., Abubakar, L. & Akyas, M. (2022) 'Kepastian hukum penundaan pembayaran BPHTB dalam AYDA lelang dalam perspektif hukum perbankan dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah', *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 6(1), pp. 15–32. <https://doi.org/10.23920/acta.v6i1.912>.
- Kushartiningsih, R. & Riharjo, I.B. (2021) 'Pengaruh akuntabilitas, transparansi dan pengawasan terhadap kinerja pelayanan publik', *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*, 10(3), pp. 1–18.
- Luturmas, J., Hasibuan, K., Wessy, L., Taufiq, M. & Sony, E. (2024) 'Asas-asas penyelenggaraan pemerintahan dalam kajian hukum administrasi negara', *Jurnal Kolaboratif Sains*, 7(7), pp. 2303–2309. <https://doi.org/10.56338/jks.v7i7.5418>.
- Muhaimin (2020) *Metodologi Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Nasution, A.F. (2023) *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV Harfa Creative.
- Nur, Z. (2023) 'Keadilan dan kepastian hukum: refleksi kajian filsafat hukum dalam pemikiran hukum Imam Syatibi', *Misykat al-Anwar Jurnal Kajian Islam dan Masyarakat*, 6(2), pp. 247–272. <https://doi.org/10.24853/ma.6.2.247-272>.
- Paputungan, M., Kasim, N.M. & Kamba, S.N.M. (2024) 'Pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah akibat pembangunan bendungan waduk', *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora*, 1(2), pp. 22–33. <https://doi.org/10.62383/humif.v1i2.75>.
- Pramesti, G.S. (2024) 'Pengaturan kepemilikan tanah berdasarkan hukum pertanahan dan implementasinya', *Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law*, 1(1), pp. 39–52. <https://doi.org/10.25134/savana.v1i01.31>.
- Qomar, N. & Rezah, F.S. (2020) *Metode Penelitian Hukum*. Makassar: CV Social Genius (SIGn).
- Rahayu, A.D. & Amrin, R.N. (2022) 'Peran stakeholder dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Bener di Kabupaten Wonosobo', *Tunas Agraria*, 5(3), pp. 165–181. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.182>.
- Rudiana, I., Amiludin & Ahmad, D.N.F. (2020) 'Implementasi teoritik dan

- praktik asas tujuan hukum pada penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam Proyek Strategis Nasional', *Jurnal Inovasi dan Kreativitas (JIKA)*, 2(2), pp. 15-32. <https://doi.org/10.30656/jika.v2i2.5734>.
- Sadi Is, M. (2020) 'Kepastian hukum terhadap perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup di Indonesia', *Jurnal Yudisial*, 13(3), pp. 311-327. <https://doi.org/10.29123/jy.v13i3.345>.
- Susanto, S.N. (2020) 'Metode perolehan dan batas-batas wewenang pemerintahan', *Administrative Law and Governance Journal*, 3(3), pp. 430-441. Available at: <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/alj/article/view/9530> (Accessed: 7 August 2026).
- Tamelab, V., Payon, M.V.E. & Lay, B.P. (2023) 'Kepastian hukum hak atas tanah bagi warga baru di lokasi perumahan resettlemen Kelurahan Naibonat Kecamatan Kupang Timur Kabupaten Kupang', *Student Scientific Creativity Journal*, 1(5), pp. 115-129. <https://doi.org/10.55606/sscj-amik.v1i5.1942>.