E-ISSN : 2629-6362 (ONLINE)
JIMR : Journal Of International Multidisciplinary Research
Publisher :
AZRAMEDIA INDONESIA
Pusat Studi Ekonomi Publikasi Ilmiah dan Pengembangan SDM

PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN LINGKUNGAN PASARWAJO DAN PEMATANGAN LAHAN RAWAN BENCANA DI KABUPATEN BUTON

Samsul
Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Buton, Indonesia
E-mail: samsul89@umbuton.ac.id

ARTICLE HISTORY
Received:
05 Desember 2022
Revised
05 Desember 2022
Accepted:
09 Desember 2022
Online Available:
31 Desember 2022

Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Pembangunan, Kepentingan Umum

Keywords :
Arduino, wire winding machines

***Correspondence:**
Name : Samsul
E-mail:
samsul89@umbuton.ac.id

Abstrak

Pembangunan Jalan lingkungan Pasarwajo dan Pematangan Lahan Rawan Bencana termasuk dalam kategori pembangunan untuk kepentingan umum. Dengan demikian, prosedur pengadaan tanah untuk pembangunan tersebut harus sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Salah satu point penting dari pengadaan tanah dalam ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut yaitu menganai ganti rugi yang layak dan adil. Namun yang menjadi persoalan dalam proses pengadaan tanah jalan lingkungan Pasarwajo adanya prosedur yang keliru. Sehingga menyebabkan masalah.Tujuan penelitian ini yaitu menganalisis bagaimana prosedur pengadaan tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan serta bagaimana prosedur pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lingkungan pasarwajo dan pematangan lahan rawan bencana. Penelitian yuridis empiris dengan metode analisis kualitatif sebagai pisau bedahnya. Hasil penelitian ini adalah Prosedur pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dimulai dari tahap perencanan, persiapan, pelaksanaan serta penyerahan hasil. Pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lingkugan Pasarwajo dan Pematangan Lahan Rawan Becana tidak sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021.

Abstract

The construction of the Pasarwajo environmental road and the preparation of disaster-prone land are included in the category of development for the public interest. Thus, the procedure for procuring land for development must comply with the provisions of Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest and Government Regulation Number 19 of 2021 concerning Implementation of Land Acquisition for Development in the Public Interest. One of the important points of land acquisition in the provisions of the legislation is regarding proper and fair compensation. However, the problem in the land acquisition process for the Pasarwajo environmental road is the wrong procedure. So that causes problems. The purpose of this study is to analyze how the procedure for land acquisition is based on the provisions of the Legislation and what is the procedure for land acquisition for the construction of the Pasarwajo neighborhood road and the preparation of disaster-prone land. Empirical juridical research with qualitative analysis methods as a scalpel. The results of this study are land acquisition procedures for development in the public interest starting from the stages of planning, preparation, implementation and delivery of results. Land acquisition for the construction of the Pasarwajo Environmental Road and the Preparation of Disaster-Prone Land is not in accordance with the procedures stipulated in the provisions of Law Number 2 of 2021 and Government Regulation Number 19 of 2021.

PENDAHULUAN

Negara Hukum Indonesia sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Repbulik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) merupakan konsekuensi dalam berbangsa dan bernegara. Bentuk negara hukum menjadikan hukum sebagai panglima tertinggi dalam penyelenggaraan pemerintahan. Hukum tidak hanya mengatur warga negara tapi pula mengatur pemerintah dalam menjalankan tugas dan fungsinya. salah satu bentuk penyelenggaraan pemerintahan di bindang infrastruktur yaitu diawali dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum merupakan amanat dari Pembukaan UUD NRI 1945 dalam rangka percepatan mewujudkan tujuan negara yakni memajukan kesejahteraan umum. Pembangunan infrastrukur yang dilakukan oleh pemerintah selalu dihadapkan dengan prosedur pengadaan tanah.

Tanah dalam corak negara agraris, memiliki peran penting untuk memenuhi kebutuhan setiap orang (Mohammad, 2017). Hubungan antara orang dengan tanah yang dimiliki atau dikuasainya tidak hanya dipandang sebatas nilai ekonomi tetapi sebagai tempat tinggal dan sumber kehidupan bagi masyarakat yang profesinya sebagai petani. Oleh sebab itu, pembebasan lahan untuk pembangunan harus dilakukan dengan cara yang bijak.

Proses pengambilalihan hak atas tanah masyarakat harus dapat dipastikan tidak ada unsur paksaan didalamnya. Sehingga pemegang hak dapat merelakan tanahnya digunakan pemerintah guna pembangunan yang memilik fungsi sosial. Pencabutan hak atau apapun namanya selalu menyangkut dua dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang disatu sisi dihadapkan pada kepentingan “pemerintah” dan disisi lain dihadapkan dengan kepentingan “masyarakat”. Dua pihak yang terlibat dalam pengadaan tanah yaitu “penguasa” dan “rakyat” harus sama-sama memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai pengadaan tanah. Namun apabila ketentuan-ketentuan hukum pengadaan tanah tidak dilaksanakan, tentu akan menimbulkan persoalan-persoalan yang dapat memicu terjadinya sengketa, meningkatnya indeks kemiskinan, serta rusaknya hubungan sosial atara masyarakat yang pro atau kontra terhadap pembangunan tersebut.

Untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum dalam hal pengadaan tanah, Pemerintah harus menjadikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (UU Pengadaan Tanah) dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaran Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagai aturan pelaksanya, sebagai pijakan hukumnya. Pasal 1 angka 2 UU Pengadaan Tanah mengartikan bahwa Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Istilah pengadaan tanah berdasarkan ketentuan tersebut mengandung konsep bahwa pembebasan tanah harus menghindari adanya paksaan serta intimidasi dalam proses pengambilan tanah milik masyarakat. Pemerintah wajib mengakui dan menghormati hak-hak yang melekat atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat serta memberikan jaminan kepastian hukum bagi Lembaga/instansi yang memerlukan tanah. Pada hakikatnya, pengadaan tanah dalam rangka penyelenggaraan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan

cara musyawarah antara instansi yang memerlukan tanah dengan pemegang hak katas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan (S. W. Sumardjono, 2008).

Pembangunan untuk kepentingan umum merupakan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah dengan tujuan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kepentingan umum menjadi isu sentral dalam setiap pengadaan tanah (Rohaedi et al., 2019). Secara rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 yang dimaksud pembangunan untuk kepentingan umum yaitu:

1. Pertanahan dan keamana nasional;
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas oprasional kereta api;
3. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainya;
4. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
5. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan atau distribusi tenaga listrik;
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
8. Tempat pembuangan dan pengelolaan sampah;
9. Rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
10. Fasilitas keselamatan umum;
11. Pemakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
12. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
13. Cagar alam dan cagar budaya;
14. Kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau desa;
15. Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk rumah umum dan rumah khusus;
16. Prasarana Pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
17. Prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
18. Pasar umum dan lapangan parkir umum;
19. Kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
20. Kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
21. Kawasan industry yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
22. Kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;

23. Kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
24. Kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Pembangunan Jalan lingkungan Pasarwajo dan Pematangan Lahan Rawan Bencana yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara termasuk dalam kategori pembangunan untuk kepentingan umum. Hal tersebut dapat dilihat dari keperuntukan dari pembangunan tersbut untuk masyarakat. Dengan demikian, prosedur pengadaan tanah untuk pembangunan tersebut harus sesuai dengan ketentuan UU Pengadaan Tanah dan aturan pelaksananya. Salah satu point penting dari pengadaan tanah dalam ketentuan tersebut yaitu ganti rugi yang layak dan adil.

Namun dalam pelaksanaannya, terjadi persoalan antara pemilik lahan dan Pemerintah sebagai instansi yang memerlukan tanah terkait ganti rugi, bentuk ganti rugi yang tidak terselesaikan. Pada saat yang sama Pemerintah tetap melakukan pembangunan jalan lingkungan Pasrwajo dan Pematangan lahan yang berimbas di gugatnya Pemerintah atas dugaan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Pasarwajo. Berdasarkan uraian dan permasalahan tersebut di atas, maka penulis mengfokuskan penelitian ini terkait bagaimana prosedur pengadaan tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan? pserta Bagaimana kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lingkungan pasarwajo dan pematangan lahan rawan bencana di Kabupaten Buton?.

METODE PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan yang diteliti oleh penulis, maka metode penelitian ini artinya yuridis empiris *(empirical legal reseach)*. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum di dalam masyarakat dalam hal ini yaitu implementasi aturan terkait dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan pengaruh masalah sosial terhadap hukum.

Pendekatan penelitian dalam penulisan ini adalah dengan menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan kasus *(case study)* serta pendekatan sosiologi hukum. Asal Data aturan yang dipergunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Data hukum Sekunder, yaitu seluruh Data hukum yang di dapatkan dari proses wawancara pada saat wawancara dengan narasumber di lapangan.
2. Data aturan utama, yaitu seluruh Data atau materi hukum yang memiliki kedudukan mengikat secara yuridis, mirip peraturan perundang-undangan dan buku-buku ilmiah di bidang aturan yang berkaitan dengan topik penelitian serta Literatur serta yang akan terjadi penelitian

Teknik pengumpulan Data yang digunakan pada penelitian ini sinkron menggunakan jenis dan berasal Data hukumnya. asal Data hukum yang diklaim Data penelitian ini diperoleh lewat observasi, wawancara, serta dan dokumen-dokumen yang relevan yang akan pada inventarisasi serta dianalisis. Pada data dokumen penulis mendapatkan Data hukum yang bersifat teoritis yaitu menggunakan jalan membaca dan menelaah buku-buku, literatur, dokumen, majalah, internet, peraturan perundang-undangan, yang akan terjadi penelitian serta Data lain yang erat hubungannya dengan duduk perkara yang diteliti.

Data hukum pada penelitian ini, aturan akan dianlisis menggunakan metode kualitatif. pada hal ini, sumber penelitian yang diperoleh pada penelitian ini memakai melakukan inventarisasi sekaligus menelaah melalui penelitian lapangan, aturan perundang-undangan beserta dokumen-dokumen yang dapat membantu menafsirkan istiadat terkait, kemudian asal penelitian tadi diolah dan dianalisis buat menjawab permasalahanyang diteliti. tahap terakhir ialah menarik kesimpulan berasal dari penelitian yang diolah, sehingga di akhirnya bisa menerima simpulan yang benar.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Dalam melaksanakan pembangunan terutama untuk kepentingan umum, sering sekali menggunakan tanah yang berasal dari masyarakat. Tanah-tanah yang telah dikuasai masyarakat dapat digunakan untuk keperluan pembangunan kepentigan umum melalui proses pengadaan tanah (Pamuncak, 2016:3). Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa “untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”. Undang-Undang yang dimaksud ketentuan tersebut yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya dan operasionalnya berdasarkan pada Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya (S.W . Sumardjono, 2015).

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berikut dengan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dalam Pasal 1 angka 7 menyebutkan bahwa Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyrat. Berdkan pengertian kepentingan umum diatas, menurut Umar Said Sugiharto kegiatan yang dikategorikan kepentingan umum harus memiliki 5 (lima) unsur, yakni (Said Sugiharto, 2015):

1. Adanya kepentingan seluruh lapisan masyarakat;
2. Dilakukan dan dimiliki oleh Pemerintah;

3. Tidak digunakan untuk mencari keuntungan;
4. Masuk dalam daftar kegiatan yang telah ditentukan;
5. Perencanaan dan pelaksanaannya sesuai dengan RTRW dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah.

Pelepasan hak atas tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus dilakukan dalam proses pengadaan tanah (Muwahid, 2020). Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan cara musyawarah. Mengingat bahwa "musyawarah" sangat diperlukan untuk tercapainya suatu kesepakatan yang dipengaruhi oleh *information disclosure* terkait dengan hak dasar bagi pemegang hak, yaitu menyangkut kesejahteraan sosial ekonominya pasca tanahnya dibebaskan untuk kepentingan umum, maka di dalam tahap *public consultation*, sangat diperlukan dialog terkait informasi penting mengenai tanah serta benda-benda yang ada diatas maupun di bawahnya dapat dinilai secara ekonomi. hal-hal yang dapat dinilai dari kacamata ekonomi, yaitu antara lain (Ernis, 2015):

1. Bentuk penilaian besanya kerugian terhadap tanah yakni meliputi:
   a. Tanah;
   b. Ruang atas dan ruang bawah;
   c. bangunan rumah tinggal;
   d. Tumbuhan; Benda yang berkaitan dengan tanah; dan
   e. Kerugian lain yang bernilai
2. Ganti kerugian dapat berbentuk;
   a. Uang tunai;
   b. Tanah pengganti;
   c. Hunian atau tempat tinggal kembali;
   d. Kepemilikan saham; atau
   e. Bentuk lain tergantung kesepakatan kedua belah pihak.
3. Hak untuk mengemukakan keberatan, tata cara dan jangka waktu;
   a. Penolakan terhadap rencana lokasi pengadaan tanah;
   b. keberatan terhadap penawaran terhadap ganti kerugian

Tahapan pengadaan tanah disebutkan dengan tegas dalam Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaannya yang telah berubah beberapa kali yakni yang terakhir adalah Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang perubahan keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 ahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, tahapan dalam pengadaan tanah dimulai dari perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil yang dijabarkan sebagai berikut:

a. Tahap Perencanaan

   Setiap instansi yang memerlukan tanah guna pembangunan untuk kepentingan umum harus membuat rencana pengadaan tanah dengan melibatkan

instansi pertanahan atau lembaga profesional yang ditunjuk langsung oleh instansi yang memerlukan tanah. Pengadaan tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang dan perioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah yang memerlukan tanah. Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menegaskan bahwa recana pengadaan tanah harus dibuat dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah. Dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan mencakup servey sosial ekonomi, kelayakan lokasi, analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, perkiraan nilai tanah, dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah dan pembangunan serta studi lain yang diperlukan. Dokumen rencana pengadaan tanah kemudian di serahkan kepada Gubernur.

b. Tahap Persiapan Pengadaan Tanah

Pada tahap persiapan Gubernur membentuk tim persiapan dalam waktu 5 hari sejak dokumen rencana pengadaan tanah diterima. Tim persiapan beranggotakan Bupati/Walikota, perangkat daerah provinsi terkait, instansi yang memerlukan tanah, isntansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan dibidang pertanahan dan apabila dianggap perlu gubernur dapat melibatkan instansi lain. Pasal 11 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tugas dari Tim Persiapan adalah sebagai berikut:

1) Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;

Tim persiapan pengadaan lahan membuat pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat yang tanahnya masuk dalam area rencana pembangunan yang berisikan maksud dan tujuan pembangunan, letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan, tahapan rencana pengadaan tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan dan informasi lain yang dianggap perlu. pada tahap ini, tim persiapan menyampaikan secara langsung (sosialisasi, tatap muka dan melalui surat pemberitahuan) maupun pemberitahuan secara tidak langsung (media cetak/elektronik) kepada masyarakat yang berada dilokasi pembangunan tersebut.

2) Melaksanakan pendataan awal lokasi perencanaan pembangunan;

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpula data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Tim persiapan melakukan pendataan terhadap lahan-lahan yang masuk dalam area rencana pembangunan serta mengumpulkan data masyarakat yang memiliki lahan tersebut. pihak yang berhak menerima ganti rugi dalam pengadaan tanah diatur dalam pasal 18 ayat (2) yaitu pemegang Hak Atas Tanah, pemegang Hak Pengelolaan, nazhir untuk tanah wakaf, pemegang alat bukti tertulis hak lama, masyarakat hukum adat, pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad

baik, pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

3) Melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan;
   Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum. Proses konsultasi publik Tim Persiapan melibatkan pihak yang berhak, pengelola barang, pengguna barang dan masyarakat yang kena dampak atas pembangunan. Jika konsultasi publik tidak mememukan kata sepakat, maka Gubernur membentuk Tim Kajian untuk melakukan tugas menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemaun atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan serta membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan. jika pada tahap ini Tim Kajian merekomendasikan menerima keberatan kepada Gubernur instansi yang memerlukan tanah harus membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan llokasi pembangunan ke tempat lain.
4) Penetapan lokasi pembangunan;
   Setelah konsultasi publik terjadi kesepakatan Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur berdasarkan berita acara kesepakatan lokasi pembangunan. Penetapan lokasi pembangunan tilakukan oleh Gubernur paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan dari instansi yang memerlukan tanah. Penetapan lokasi pembanguan dapat laksanakan oleh Menteri apabila Gubernur tidak mengeluarkan penetapan serta pembangunan tersebut untuk tujuan strategis nasional, mendesak atau pembangunan yang tidak dapat dipindahkan lokasinya.
5) Mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;
   Setelah penetapan lokasi gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan kepada umum. Pengumuman tersebut memuat informasi nomor dan tanggal keputusan penetapan lokasi, peta lokasi pembangunan, maksud dan tunjuan pembangunan, letak dan luas tanah tang dibutuhkan perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan perkiraan jangka waktu pembangunan.

c. Tahapan Pelaksanaan

Pada tahap ini instansi pemerintahan yang membutuhkan tanah untuk proyek pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 melakukan kegiatan paling sedikit yaitu:

a. Pembuatan agenda untuk mempersiapkan rapat pelaksanaan;
b. Membuat rencana kerja dan jadwal kegiatan;
c. Membentuk tim satuan tugas atau satgas;

d. Memperkirakan apakah ada kendala-kendala teknis yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan di lapangan;
e. Merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan ataupun kendala-kendala yang ditemui di lapangan;
f. Menyiapkan langkah-langkah koordinasi atau pelaksanaan terhadap kendala-kendala yang ditemui di lapangan;
g. Menyiapkan administrasi yang diperlukan;
h. Mengajukan kebutuhan biaya operasional dan biaya pendukung pengadaan tanah;
i. Menetapkan penilaian terhadap tanah yang akan dilakukan pembebasan untuk proyek pembangunan; serta
j. Membuat dokumen hasil rapat.

d. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Sesuai ketentuan Pasal 115 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah disertai data pengadaan tanah paling lama 14 hari kerja sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah dengan berita acara. Setelah proses penyerahan, paling lama 30 hari kerja instansi yang memerlukan tanah wajib melakukan pendaftaran/pensertifikatan untuk dapat dimulai proses pembangunan.

Pembahasan

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Lingkungan Pasarwajo dan Pematangan Lahan Rawan Bencana

Pengadaan tanah pada prinsipnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Atas tujuan tersebut, kegaitan pengadaan tanah harus dapat dipastikan tidak merugikan mereka yang merelakan lahannya dilepaskan untuk kepengintang umum. Dengan demikian, pengadaan tanah mempunyai 3 (tiga) unsur, yaitu (Iskandar Syah, 2007):

1. Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan lahan pembangunan untuk kepentingan umum;
2. Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan pengadaan tanah;
3. Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.

Berdasarkan Penelusuran dokumen rencana pembangunan jalan lingkungan Pasarwajo dan Pematangan Lahan Rawan bencana merupakan pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam hal ini, kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pertaruran Pelaksanaanya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Instansi yang membutuhkan tanah wajib membut dokumen rencana

pengadaan tanah yang kemudian diusulkan kepada Gubernur Provinsi Sulawesi Tenggara.

Faktanya Dinas Perkerjaan Umum dan Pemukiman Rakyat Provinsi Sulawesi Tenggara selaku Instansi yang memerlukan tanah tidak lagi melakukan proses pengadaan tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan tersebut. Pengadaan tanah langsung diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Buton (Wawancara Muhammad Sabri, 2022). Penyerahan kewenangan tersebut memang dibenarkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Pengadaan Tanah. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 50 ayat (1) Peraturan Pemerintah 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dengan alasan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis, sumber daya manusia Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan kepada Bupati/Walikota untuk melaksanakan persiapan pengadaan tanah. Namun persoalan yang timbul terkait pendelegasian pengadaan tanah bagi Pembangunan Jalan Lingkungan Pasarwajo dan Pematangan Lahan Rawan Bencana bukan karena alasan-alasan di atas, akan tetapi bentuk tawaran Pemerintah Provinsi ingin bangun Pemukiman di Buton dan Pemerintah Daerah Kabupaten Buton menyipakan lahannya (Wawancara Muhammad Sabri, 2022). Bahkan sebelum penetapan lokasi pembangunan, Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara telah menetapkan/menunjuk sendiri lokasi pembangunan tersebut. Pemerintah Daerah Kabupaten Buton hanya melaksanakan pembebasan lahan.

Atas dasar Perintah Gubernur Pengadaan tanah langsung diselenggarakan oleh Dinas Perumahan dan Pemukiman serta Bidang Tata Pememerintahan Kabupaten Buton berdasasarkan arahan Bupati Buton (Wawancara Amruddin,2022). Sesuai dengan prinsip negara hukum Pemerintah Daerah Kabupaten Buton tetap berpedoman pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 terkait pengadaan tanah. Tahapan-tahap yang tersebut dimulai dari perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Namun dalam pelaksanaannya, Pemerintah Daerah Kabupaten Buton hanya melakukan Konsultasi Publik yaitu proses komunikasi atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan terkait Pembebasan Lahan. Pada tahap konsultasi publik, Pemerintah Daerah Kabupaten Buton melaksanakan tatap muka dengan pemilik lahan/menguasai sebanyak 1 (satu) kali. Secara garis besar Point yang disampaikan oleh Pemerintah terkait pembebasan lahan 25 Ha dan titik nol dimulainya jalan lingkungan menuju 25 Ha lokasi pemukiman. Pada intinya, pemilik lahan sepakat dengan Pemerintah mengenai lokasi pembangunan yang akan dibangun di atas lahannya. Dirapat yang sama pula Pemerintah Daerah menentukan bentuk ganti rugi. Akan tetapi antara Pemerintah Daerah dengan pihak-pihak yang menguasai lahan tersebut tidak sependapat

mengenai bentuk dan nilai ganti rugi. Hal tersebut disebabkan karena Pemerintah Daerah hanya memberikan satu tawaran bentuk ganti rugi yaitu 1 (satu) bangunan dengan type 35 atau 45 setiap pemilik lahan. Sebaliknya pemilik lahan menghendaki ganti rugi dalam bentuk uang sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu)/meter. Saat konsultasi publik jika Pemerintah Daerah menyepakati nilai ganti rugi per-meternya dan pemilik lahan tidak lagi menghitung kerugian tanamannya (Wawancara La Rape,2022).

Berdarkan uraian di atas, seharusnya Pemerintah Daerah seharusnya melibatkan Tim Penilai *(Appraisers)* yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan penilaian Objek pengadaan Tanah. Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil Penilai, menjadi dasar musyawarah penetap kerugian. Apabila di dalam penilaian tersebut diatas pihak yang berhak merasa keberatan dapat mengajukan keberatannya kepada pengadilan paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian (Dekie GG Kasenda,2015).

Pihak yang keberatan terkait ganti rugi tidak dapat mengajukan ke Pengadailan Negeri karena Pemerintah Daerah mengambil langkah hibah kepada tokoh adat *(sara Pasarwajo kambula-mbulana)* yang diklaim sebagai tanah adat agar pembangunan tetap berjalan. Hibah tersebut didasari pemikiran bahwa lahan-lahan yang dimaksud tidak memiliki sertifikat sehingga dianggap sebagai tanah adat (Wawancara Sudarwin, 2022). Sementara berdasarkan dalam Pasal 18B ayat (2) UUD 1945 yang menyatakan: "Negara mengakui dan menghormati kesatuankesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionilnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia diatur dalam Undang-undang. Kemudian di pertegas dalam pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan "Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataan masih ada harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Peraturan Menteri Agraria dan Tataruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2019 tentang Tata cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan masyarakat Hukum adat menguraikan lebih lanjut mengenai hak Ulayat kesatuan masyarakat hukum adat yang serupa itu dengan menyatakan bahwa Hak Ulayat kesatuan masyarakat hukum adat atau yang serupa dengan itu adalah hak kesatuan masyarakat hukum adat yang bersifat komunal untuk menguasai, mengelola dan/atau memanfaatkan, serta melestarikan wilayah adatnya sesuai dengan tata nilai dan hukum adat yang belaku. Setelah memperoleh hibah, Pemerintah Kabupaten Buton membuat surat keterangan sebagai tindak lanjut untuk pengurusan Proyek

Pembangunan Jalan Lingungan Pasarwajo dan Pematangan Lahan Rawan Bencana di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Tanah yang disebut hak ulyat tersebut faktanya tidak lagi dikuasai atau diolah oleh tokoh adat *(sara)* melainkan telah di kelolah oleh orang perorangan sejak tahun 1971 sampai saat ini. Sehingga gugur dengan sendirinya dimana penguasaan fisik dalam kurun waktu 30 tahun secara terus menurus dengan itikad baik maka yang diangga pihak yang berhak adalah yang olah/penguasaan fisik. Pemerintah daerah melupakan prinsip yang paling mendasar dalam kegiatan penyelenggaraan yaitu kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Prinsip ganti rugi yang layak dan adil dapat terapai apabila proses pengadaan tanah tersebut diatas dilakukan dengan tahap-tahap yang telah diatur.

KESIMPULAN

1. Prosedur Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dimulai dari tahap-tahap sebagai berikut:
   a. Perencanan yaitu penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah oleh intansi yang memerlukan tanah berdasarkan hasil studi kelayakan.
   b. Persiapan dimulai dari Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, melaksanakan pendataan lokasi perencanaan pembangunan, melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan, penetapan lokasi pembangunan, mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum;
   c. Pelaksanaan yaitu kegiatan lanjutan yang berkaitan indentifikasi pihak-pihak yang berhak, melaksanakan musyawarah ganti rugi, seta membuat dokumen hasil rapat.
2. Pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lingkugan Pasarwajo dan Pematangan Lahan Rawan Becana tidak melalui prosedur sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021.

DAFTAR PUSTAKA

Ernis, Y. (2015). *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.

Iskandar Syah, M. (2007). *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Vol. Jala Permata Aksara*. Jala Permata Aksara.

Mohammad, M. (2017). Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Jakarta Utara. *Aspi Prasi*, *8*(2).

Muwahid. (2020). *Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Duta Media Publishing.

Rohaedi, E. dan, H. Insan, I., & Zumaro, N. (2019). Mekanisme Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum . *Akuan Law Review* , *5*(1), 107.

S. W. Sumardjono, M. (2008). *Tanah: dalam perspektif hak ekonomi, sosial dan budaya*. Kompas.

Said Sugiharto, U. (2015). *Hukum Pengadaan Tanah Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*. Setara Press.

S.W . Sumardjono, M. (2015). *Dinamik a Pengaturan Pengadaan Tanah Di Indonesia Dari Keputusan Presiden Sampai Undang-Undang*. Gadjah Mada University Press.

Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraia

Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang perubahan keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 ahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum