

BAB II

PEMBAHASAN

A. Tinjauan tentang Pengadaan Tanah

1. Pengertian Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah adalah serangkaian kegiatan menyediakan tanah dengan cara ganti rugi, ada juga yang berpendapat bahwa pengertian pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut. Prosedur yang harus ditempuh adalah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Adapun pengertian pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah. Berdasarkan pengertian ini, maka dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, diperlukan adanya suatu kegiatan yang intinya dilakukan melalui musyawarah dengan pemilik tanah untuk melepaskan hubungan hukum antara ia dengan tanah yang dikuasainya.⁹

⁹ Adrian Sutedi, 2006, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.154.

Selanjutnya pada tahun 2012 pemerintah memberlakukan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, didalam undang-undang ini istilah pengadaan tanah merupakan:

Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pengertian pengadaan tanah dalam Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah

Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Selanjutnya pada Perpres Nomor 30 Tahun 2015 Perubahan Ketiga atas Perpres 71 Tahun 2012 dan Perpres 148 Tahun 2015 Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 pengadaan tanah berbunyi:

Pengadaan tanah adalah Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pengertian menurut para ahli mengenai penyediaan dan pengadaan tanah menurut John Salindeho istilah "*penyediaan*" tanah terdapat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (disingkat Permendagri) No. 15/1975 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata-Cara Pembebasan Tanah. Dan istilah "*pengadaan*" tanah terdapat dalam Permendagri No. 2/1985 tentang Tata-Cara Pengadaan Tanah untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan. Sesungguhnya dengan kedua

istilah itu dimaksudkan untuk menyediakan atau mengadakan tanah untuk kepentingan atau keperluan pemerintah, dalam rangka pembangunan proyek atau pembangunan sesuatu sesuai program pemerintah yang ditetapkan.

Pengertian Pengadaan Tanah atau istilah "*menyediakan*" kita mencapai keadaan "*ada*", karena didalam upaya "*menyediakan*" sudah terselib arti "*mengadakan*" atau keadaan "*ada*" itu, sedangkan dalam mengadakan tentunya kita menemukan atau tepatnya mencapai sesuatu yang "*tersedia*", sebab sudah "*diadakan*", kecuali tidak berbuat demikian, jadi kedua istilah tersebut namun tampak berbeda, mempunyai arti yang menuju kepada satu pengertian (*monosematic*) yang dapat dibatasi kepada suatu perbuatan untuk mengadakan agar tersedia tanah bagi kepentingan pemerintah.¹⁰

Pengadaan tanah menurut Imam Koeswahyono sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada si empunya (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu.¹¹

Adapun pengadaan tanah menurut Maria S.W. Sumardjono menjelaskan tentang pengertian pengadaan tanah yaitu pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai

¹⁰ Jhon Salindego, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan. 3, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 31-32.

¹¹ Imam Koeswahyono, Artikel, *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, 2008, Hlm.1.

kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum, yang pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.¹²

Pengadaan tanah menurut Budi Harsosno merupakan perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukannya.¹³

Berdasarkan rumusan serta definisi-definisi maupun istilah-istilah mengenai pengadaan tanah lahir karena keterbatasan persediaan tanah untuk pembangunan, sehingga untuk memperolehnya perlu dilakukan dengan memberikan ganti-kerugian kepada yang berhak atas tanah itu. Singkatnya, istilah pengadaan tanah dikenal dalam perolehan tanah yang sudah diakui seseorang atau badan hukum dengan suatu hak.¹⁴

Pada pelaksanaannya pengadaan tanah harus sesuai dengan substansi-substansi hukum itu sendiri, yang dimaksud dengan substansi hukum dalam ulasan ini adalah peraturan-peraturan tentang pengadaan

¹² Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, Hlm.280.

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta

¹⁴ Oloan Sitrus, dkk, 1995, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. C.V Dasamedia Utama, Jakarta, Hlm.7.

tanah untuk kepentingan umum yang mengatur bagaimana lembaga-lembaga harus berbuat atau bertindak. Bentuknya adalah peraturan, doktrin-doktrin, undang-undang yang mempunyai kekuatan hukum normatif sampai pada tingkat aktualisasi yang diperintahkan, ataupun status formal mereka.¹⁵

2. Asas-Asas Pengadaan Tanah

Berdasarkan definisi-definisi dan istilah-istilah mengenai pengadaan tanah untuk melaksanakan pengadaan tanah dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum untuk melaksanakan pengadaan tanah harus sesuai dengan asas-asas yang ada didalam Pasal 2 undang-undang ini, yaitu asas:

- a. Kemanusiaan
- b. Keadilan
- c. Kemanfaatan
- d. Kepastian
- e. Keterbukaan
- f. Kesepakatan
- g. Keikutsertaan
- h. Kesejahteraan
- i. Keberlanjutan, dan
- j. Keselarasan

Berdasarkan asas-asas didalam undang-undang tersebut maka dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah harus berdasarkan asas-asas tersebut agar kemnfaatannya dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat yang terkena dampak dari pengadaan tanah yang dilaksanakan bagi

¹⁵ Aminuddin Salle, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kreasi Total Media,Yogyakarta, Hlm. 99.

kepentingan umum. Akan tetapi menurut Boedi Harsono, Konsepsi hukum tanah nasional itu kemudian lebih dikonkretkan dalam asas-asas hukum pengadaan tanah paling tidak ada enam asas-asas hukum yang harus diperhatikan dalam pengadaan tanah yaitu:

1. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya.
2. Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa.
3. Cara memperoleh tanah yang diiliki seseorang harus melalui kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan, menurut ketentuan yang berlaku. Tegasnya, dalam keadaan biasa, pihak yang mempunyai tanah tidak boleh dipaksa untuk menyerahkan tanahnya.
4. Dalam keadaan memaksa, jika jalan musyawarah tidak dapat menghasilkan kata sepakat, untuk kepentingan umum, penguasa (dalam hal ini Presiden Republik Indonesia) diberi kewenangan oleh hukum untuk mengambil tanah yang diperlukan secara paksa, tanpa persetujuan yang empunya tanah, melalui pencabutan hak.
5. Baik dalam acara perolehan tanah atas dasar kata sepakat, maupun dalam acara pencabutan hak, kepada pihak yang telah menyerahkan tanahnya wajib diberikan imbalan yang layak, berupa uang, fasilitas dan/atau tanah lain sebagai gantinya, sedemikian rupa hingga keadaan sosial dan keadaan ekonominya tidak menjadi mundur.
6. Rakyat yang diminta menyerahkan tanahnya untuk proyek-proyek pembangunan berhak untuk memperoleh pengayoman dari Pejabat Pamong Praja dan Pamong Desa.¹⁶

Kegiatan pengadaan tanah tersangkut kepentingan dua pihak menurut pendapat Maria Sumardjono, kedua pihak yang dimaksud yakni instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Karena tanah sebagai kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan hak ekonomi, sosial dan budaya maka pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang

¹⁶ Oloan Sitrus, dkk, 1995, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. C.V Dasamedia Utama, Jakarta, Hlm.8.

menjamin tidak adanya “pemaksaan kehendak” satu pihak terhadap pihak lain. Mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan, maka harus dijamin bahwa kesejahteraan sosial ekonominya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan oleh pihak lain, oleh karena itu Pengadaan tanah harus dilakukan sesuai dengan asas-asas berikut:

- a. Asas Kemanusiaan, adalah Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta menghormati terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- b. Asas Kesepakatan, yakni bahwa seluruh kegiatan Pengadaan tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah. Kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti kerugian telah diserahkan.
- c. Asas Kemanfaatan, Pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena dampak dan masyarakat luas. Manfaat dari hasil kegiatan pembangunan itu harus dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai keseluruhan.
- d. Asas Keadilan, kepada masyarakat yang terkena dampak diberikan ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonominya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun nonfisik.
- e. Asas Kepastian, Pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing.
- f. Asas Keterbukaan, dalam proses Pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti (bila ada), dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatannya.

- g. Asas Keikutsertaan/Partisipasi, peran serta seluruh pemangku kepentingan (*stakeholder*) dalam setiap tahap Pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.
- h. Asas Kesenjangan, asas ini dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak yang terkena dampak secara seimbang dalam proses pengadaan tanah. Minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi. Dampak negative pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan, disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.
- i. Asas Kesejahteraan, adalah bahwa Pengadaan tanah untuk pembangunan dapat nilai tambahan bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.
- j. Asas Keberlanjutan, adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.¹⁷

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 3 Tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat, dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Pihak yang membutuhkan tanah harus dapat memberikan kesejahteraan bagi pemilik tanah yang akan dibebaskannya. Terlebih pada saat ini, cenderung meningkat nilai ekonomisnya, karena luas tanahnya tetap sedangkan kebutuhan atas tanah baik untuk pembangunan kepentingan umum maupun swasta semakin bertambah.

¹⁷ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, Hlm .282.

Pada Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ditentukan bahwa Kepentingan Umum adalah kepentingan adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat . Oloan Sitorus dan Dayat Limbong menyatakan bahwa,”didalam konsep kepentingan umum, harus memenuhi 3 (tiga) hal yaitu unsur peruntukan ,unsur kemanfaatan,unsur siapakah yang dapat melaksanakan dan unsur sifat dari pembangunan untuk kepentingan umum tersebut”¹⁸

Untuk dapat mencapai tujuan dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah diatur tahap-tahap proses pengadaan tanah bagi kepentingan umum, yaitu tahap persiapan berdasarkan Pasal 8 ayat (2) Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Gubernur membentuk Tim persiapan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja . Tim tersebut beranggotakan Bupati/ Walikota satuan kerja perangkat daerah provinsi terkait, Instansi yang memerlukan tanah dan instansi terkait lainnya. Adapun Tugas dari Tim persiapan tersebut adalah :

- 1) Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan
- 2) Melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan
- 3) Melaksanakan konsultasi Publik rencana pembangunan
- 4) Menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan
- 5) Mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan umum.
- 6) Melaksanakan Tugas lain yang terkait persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh Gubernur.

¹⁸ Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* Penerbit: Buku Litera, Yogyakarta, 2016, Hlm. 3.

3. Prosedur Penyelenggaraan Pengadaan Tanah

a. Tahapan Perencanaan Pengadaan Tanah

Berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang diselenggarakan melalui tahapan-tahapan atau prosedur yaitu:

- a. Perencanaan
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.

Perencanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh setiap Instansi yang memerlukan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah serta mendahulukan atau memprioritaskan pembangunan yang terdapat dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah , Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan pengadaan Tanah yang dimaksud harus disusun secara bersama-sama oleh Instansi yang memerlukan tanah tanah bersama dengan instansi teknis terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh Instansi yang memerlukan tanah dalam bentuk dokumen perencanaan yang dimana memuat hal sebagai berikut :

- 1) Maksud dan tujuan rencana pembangunan yaitu menguraikan apa maksud dan tujuan pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sehingga masyarakat atau pihak yang berhak paham digunakan untuk apa lahan yang mereka miliki serta manfaat dari pembangunan tersebut.
- 2) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah maksudnya adalah perencanaan pembangunan harus sesuai dengan Rencana Tata ruang Wilayah sehingga instansi yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum dapat memprioritaskan untuk wilayah-wilayah yang masuk dalam Rencana Tata Ruang Wilayah di daerah yang akan dibangun.
- 3) Letak tanah meliputi wilayah administrasi seperti nama desa, kelurahan, kecamatan, provinsi.
- 4) Luas tanah yang dibutuhkan menguraikan berapa luas Tanah yang akan dibutuhkan oleh instansi dalam proses perencanaan pembangunan.
- 5) Gambaran umum status tanah yaitu meliputi uraian tentang data awal mengenai penguasaan dan kepemilikan atas Tanah.

- 6) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- 7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.
- 8) Perkiraan nilai tanah yaitu berisi tentang perkiraan nilai ganti kerugian obyek Pengadaan Tanah yang meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.
- 9) Rencana penganggaran yaitu berisi tentang besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan serta sosialisasi .

b. Tahap Persiapan Pengadaan Tanah

Dalam pengadaan tanah ada beberapa tahapan yang dilakukan agar pelaksanaan pengadaan tanah berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tahap pertama yang dilakukan antara lain adalah:

1. Pemberitahuan Perencanaan Pembangunan

Pemberitahuan perencanaan ini berdasarkan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 11 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah

Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ,pemberitahuan perencanaan pembangunan dilakukan oleh Tim persiapan yang kemudian disampaikan kepada masyarakat yang berada pada lokasi pembangunan tersebut dapat secara langsung maupun tidak langsung, secara langsung dilakukan dengan:

a) Sosialisasi

Sosialisasi atau tatap muka dalam persiapan pengadaan tanah dilaksanakan berdasarkan pasal 13 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sosialisasi disampaikan melalui undangan kepada masyarakat, pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan, hasil pelaksanaan sosialisasi dituangkan dalam bentuk notulen pertemuan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan atau pejabat yang ditunjuk.

b) Tatap Muka

Kegiatan tatap muka sama dengan kegiatan sosialisasi yaitu masyarakat diberikan undangan terlebih dahulu melalui lurah/kepala desa dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan, hasil pelaksanaan

sosialisasi dituangkan dalam bentuk notulen pertemuan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan atau Pejabat yang ditunjuk.

c) Surat pemberitahuan

Surat pemberitahuan yang dimaksud berdasarkan Pasal 14 Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/ kepala desa dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja sejak ditandatanganinya surat pemberitahuan. Bukti penyampaian pemberitahuan melalui surat dibuat dalam bentuk tanda terima dari perangkat kelurahan / desa atau nama lain, pemberitahuan juga dapat dilakukan secara tidak langsung melalui media cetak maupun media elektronik, dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional atau melalui laman (*website*) paling sedikit 1(satu) kali penerbitan pada hari kerja

2. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek pihak yang berhak yang dimaksud meliputi:

- a. Pemegang Hak Atas Tanah/ Pemilik
- b. Pemegang Hak Pengelolaan
- c. Nadzir
- d. Pemilik tanah bekas milik adat
- e. Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik.
- f. pemegang dasar penguasaan atas tanah, dan/atau pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Penguasa tanah sebagai mana yang dimaksud menguasai tanah negara dapat dibuktikan dengan:

- a. Sertipikat hak atas tanah yang telah berakhir
- b. Surat sewa menyewa tanah.
- c. Surat keputusan penerima obyek tanah landreform.
- d. Surat ijin garapan/membuka tanah.
- e. Surat penunjukan / pembelian kavling tanah pengganti.
- f. Pemegang dasar penguasa atas tanah , bagi pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasa yang bersangkutan.
- g. Pemilik bangunan , tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah Perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang memiliki bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan atas bangunan , tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pemilik tanah yang dimaksud dapat dibuktikan dengan:

- 1) Ijin mendirikan bangunan dan bukti fisik bangunan
- 2) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik; atau
- 3) Bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum, dalam 1 (satu) bulan.

Pembuktian pemilikan atau penguasaan dapat dilakukan dengan bukti lain berupa pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik atau menguasai sebidang tanah tersebut.

Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan. Daftar sementara lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud, digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

c. Penetapan Lokasi Pembangunan

Pada Pasal 41 Undang-Undang Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh Gubernur berdasarkan kesepakatan dengan pihak yang berhak atau ditolaknya keberatan dari pihak yang berkeberatan. Penetapan tersebut berlaku dalam jangka waktu 2 (dua) tahun serta dapat diperpanjang selama 1(satu) tahun. Setelah penetapan lokasi pembangunan ditetapkan maka Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan yang memuat nomor dan tanggal

penetapan lokasi, peta lokasi yang akan dibangun, maksud dan tujuan diadakannya pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, jangka waktu pelaksanaan pengadaaan tanah dan jangka waktu pembangunannya. Pengumuman penetapan lokasi dilaksanakan paling lambat 3 (tiga) hari kerja sejak dikeluarkan penetapan lokasi pembangunan. Pengumuman yang dilakukan ditempat kantor kelurahan / desa atau kantor kecamatan dan/atau kantor kabupaten/kota dilakukan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja dan bagi pengumuman penetapan lokasi yang dilakukan di media cetak dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal paling sedikit 1(satu) kali penerbitan pada hari kerja. Kemudian yang melalui media elektronik dilakukan melalui laman *website* pemerintah propinsi atau instansi yang memerlukan tanah.

d. Tahap Pelaksanaan Pengadan Tanah

Pada tahap ini pelaksanaan pengadaan tanah meliputi kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi, penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian, serta pemberian ganti kerugian.

1) Inventarisasi dan Identifikasi

Rencana pembangunan yang diterima oleh masyarakat, maka dilakukan identifikasi dan inventarisasi tanah yang meliputi kegiatan penunjukan batas, pengukuran bidang dan tata bangunan, dan lain-lain¹⁹.

¹⁹ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, Hlm .290.

Kegiatan Inventarisasi dan identifikasi dibidangi oleh Satuan Tugas yang dibentuk dalam waktu 2 (dua) hari kerja sejak dibentuknya Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan Pasal 54 Perpres Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan kegiatan inventarisasi meliputi:

- a) Penyusunan rencana jadwal kegiatan
- b) Penyiapan bahan
- c) Penyiapan peralatan teknis
- d) Koordinasi dengan perangkat kecamatan dan lurah/kepala desa atau nama lain
- e) Penyiapan peta bidang tanah
- f) Pemberitahuan kepada pihak yang berhak melalui lurah/kepala desa atau nama lain
- g) Pemberitahuan rencana dan jadwal pelaksanaan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

2) Penilaian ganti kerugian

Kriteria penentu nilai tanah beserta faktor yang mempengaruhi harga tanah; di samping nilai taksiran bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, namun demikian, kiranya patut pula dipertimbangkan tentang adanya faktor nonfisik (immaterial) yang dapat dipertimbangkan dalam

penentuan nilai ganti kerugian, terlebih apabila proses pengadaan tanah itu memakan waktu yang cukup lama²⁰. Sebab dari itu berdasarkan Pasal 63 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa:

- (1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.
- (2) Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Maka dari itu berdasarkan pasal tersebut, penetapan besarnya nilai ganti kerugian obyek pengadaan tanah, bangunan dan tanaman dilakukan oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah yang didasari hasil penilai publik yang disebut appraisal yang telah ditetapkan dan diadakan oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah. Berdasarkan Pasal 65 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi :

- a) Tanah;
- b) ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c) bangunan;
- d) tanaman;
- e) benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f) kerugian lain yang dapat dinilai

²⁰ *Ibid.* Hlm .261.

3) Musyawarah penetapan ganti kerugian

Musyawarah dilakukan bersama dengan Instansi yang memerlukan tanah, didalam musyawarah. Musyawarah yang dilakukan dipimpin oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk. Musyawarah harus dilandasi dengan asas kesejajaran antara pihak-pihak yang bermusyawarah dan dilaksanakan tanpa tekanan berupa apa pun, baik verbal maupun nonverbal berupa suasana ataupun tindakan penekanan dalam berbagai gradasinya, baik yang terjadi dalam pertemuan maupun di luar pertemuan.²¹

Jika didalam Kegiatan Musyawarah terdapat Pihak yang berhak berhalangan hadir maka Pihak yang Berhak tersebut dapat memberikan kuasa kepada :

- a. Seorang dalam hubungan keatas, kebawah atau kesamping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi pihak yang berhak berstatus perseorangan.
- b. Seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang berhak berstatus badan hukum.
- c. Pihak yang berhak lainnya.

Akan tetapi apabila Pihak yang berhak telah diundang secara patut dan tidak memberikan kuasa kepada orang lain, maka Pihak yang berhak tersebut dianggap menerima bentuk besar Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan

²¹ Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, Hlm .260.

Tanah. Hasil dari kesepakatan didalam musyawarah menjadi dasar untuk pemberian ganti kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.

4) Pemberian Ganti Kerugian

Berdasarkan Pasal 36 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ganti kerugian yang dapat diberikan dari Tim Penilai dalam bentuk :

- a. Uang
- b. Tanah pengganti
- c. Kepemilikan saham
- d. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

5) Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian ganti kerugian berdasarkan Pasal 76 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa :

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf a, diberikan dalam bentuk mata uang rupiah.
- (2) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak. (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling

lama dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

- (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pembayaran ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan

pelepasan obyek pengadaan tanah, serta pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang rupiah paling lama diselesaikan 7 hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh panitia pengadaan tanah. Pasal 76 ayat (4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 kemudian diubah menjadi Pasal 76 ayat (4) Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 yang awalnya pemberian ganti kerugian diberikan paling 7 hari diubah menjadi paling lama 14 hari. Pada pasal 77 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

B. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik

Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Kemudian pada ayat (2) disebutkan “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Pada paragraf sebelumnya tertulis bahwa hak milik adalah hak turun-temurun yang maksudnya adalah hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya.

Selanjutnya disebutkan bahwa hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh, maksud dari kata-kata tersebut tersebut menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah, hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh dan bukan berarti hak tersebut bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hak milik sebagai hak yang terkuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya berarti hak milik tidak mudah dihapus dan lebih mudah dipertahankan terdapat gangguan dari pihak lain²².

Hak Milik adalah hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain diatas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan, hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan *eigendom*, atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan kewenangan yang paling luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA, yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

2. Subyek Hak Milik

Hak Milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing selain

²² Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, Hlm. 60.

itu Hak Milik atas Tanah juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tersebut menyebutkan badan badan hukum tersebut antara lain:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara)
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas UU No. 79 Tahun 1958
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria, setelah mendengar Menteri Agama
4. Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Hak milik atas tanah tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing ataupun oleh orang yang memiliki kewarganegaraan ganda (warga negara Indonesia dan juga warga negara asing). Menurut Pasal 21 ayat (3) UUPA warga negara asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian juga bagi warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan kemudian kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu.

Ketentuan mengenai pemilikan hak atas tanah terdapat gambaran bahwa hak milik atas tanah merupakan persoalan yang perlu mendapatkan perlindungan yang sangat ketat. Perlindungan ketat dimaksudkan agar pemberian status hak kepada perorangan harus

dilakukan dengan seleksi ketat, agar betul-beul terjadi pemerataan atas status hak tersebut²³.

3. Terjadinya Hak Milik

Terjadinya hak milik atas tanah dpat dengan berbagai macam peristiwa. Terjadinya hak milik atas tanah diatur di dalam Pasal 22 UUPA yang isinya sebagai berikut :

- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- 2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, hak

Hak milik terjadi karena :

- a. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah
- b. Ketentuan Undang-Undang.

Menurut pandangan Edy Ruchyat dalam bukunya yang berjudul Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi, Hak milik dapat terjadi karena²⁴:

²³ *Ibid.*, Hlm.66-67.

²⁴ Edy Ruchyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai orde Reformasi*, Alumni, Bandung, Hlm.47-51.

1. Menurut Hukum Adat

Menurut Pasal 22 UUPA, hak milik menurut hukum adat harus diatur dengan peraturan pemerintah supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan Negara. Terjadinya hak atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukuan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat.

2. Penetapan Pemerintah

Hak milik yang terjadi karena penetapan pemerintah diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Tanah yang diberikan dengan hak milik itupun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dimiliki oleh pemohon, misalnya hak guna bangunan, hak guna usaha, atau hak pakai, hak milik ini merupakan pemberian hak baru.

3. Pemberian Hak Milik Atas Negara

Hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan. Permohonan untuk mendapatkan hak milik itu diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang dengan perantara Bupati Walikota kepala Daerah ke kepala Kantor Agraria Daerah yang

bersangkutan. Oleh instansi yang berwenang hak milik yang dimohon itu diberikan dengan menerbitkan suatu surat keputusan pemberian hak milik.

4. Pemberian Hak Milik Perubahan Hak

Pihak yang mempunyai tanah dengan hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-syarat dapat menunjukkan permintaan kepada instansi yang berwenang, agar haknya itu diubah menjadi hak milik, pemohon lebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah Negara sesudah itu dimohon (kembali) dengan hak milik.

4. Pengalihan, Pembebanan dan Hapusnya Hak Milik

Pengalihan hak atas tanah adalah jual beli, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum. Setiap pengalihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT.

Jual beli, tukar menukar atau hibah ini dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau

dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak milik atas tanah yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.

C. Tinjauan tentang Kepentingan Umum

1. Pengertian Kepentingan Umum

Pengertian Kepentingan Umum berdasarkan Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah Kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Kepentingan umum juga menyangkut kepentingan bangsa dan negara, pelayanan umum dalam masyarakat luas, rakyat banyak dan atau pembangunan²⁵. Kepentingan umum yang merupakan kepentingan bangsa dan negara tidak sama dengan kepentingan pemerintah, karena kalau kepentingan umum merupakan kepentingan pemerintah maksudnya pemerintah wajib ikut campur melakukan campur tangan karena itulah

²⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Revisi Ketiga, Liberty, Yogyakarta, 2007, Hlm.45.

tugas pemerintah akan tetapi, kepentingan pemerintah belum tentu merupakan kepentingan umum²⁶.

John Salihendo membuat rumusannya sendiri mengenai kepentingan umum, dengan menyatakan bahwa kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperlihatkan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengidahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara. Rumusan John Salindeho belum mampu memberikan suatu batasan yang jelas.

Maria S.W Sumardjono mengusulkan agar konsep kepentingan umum, selain harus memenuhi “peruntukannya”, yaitu: kepentingan bangsa dan negara, kepentingan bersama dari rakyat, dan juga pembangunan juga harus dirasakan “kemanfaatannya” (socially profitable atau for public use, atau actual used by the public). dan agar dapat dipenuhi artinya dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan/ atau secara langsung.²⁷ Akan tetapi Hal yang paling prinsip dalam mendefinisikan kepentingan umum adalah memberikan batasan dari definisi kepentingan umum itu sendiri dan bukan lebih menekankan kepada jenis dari kepentingan umum kalau lebih menekankan kepada jenis dari kepentingan umum, maka berlakunya peraturan tidak

²⁶ *Ibid*, Hlm.46.

²⁷ Oloan Sitorus, dkk, 1995, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, Dasamedia Utama, Jakarta, Hlm 14.

luwes, artinya apa yang tidak ada klasifikasi kepentingan umum tentu tidak bisa dimasukkan pada kelompok kepentingan umum²⁸.

2. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum

Tanah untuk pembangunan kepentingan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yaitu Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- 1) pertahanan dan keamanan nasional;
- 2) jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- 3) waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- 4) pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- 5) infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- 6) pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- 7) jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- 8) tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- 9) rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah; fasilitas keselamatan umum;
- 10) tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 11) fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- 12) cagar alam dan cagar budaya;
- 13) kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- 14) penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- 15) prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 16) prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan 17) pasar umum dan lapangan parkir umum.

²⁸ Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2015, Hlm.172.

Pembebasan tanah dan maupun pencabutan hak atas tanah itu juga tidak hanya untuk keperluan kepentingan bangsa dan negara ataupun dari pemerintah/pemerintah daerah, tetapi juga untuk kepentingan swasta ataupun kepentingan masyarakat luas, yang dapat meningkatkan kesejahteraan sosial dari rakyatnya, seperti sarana pendidikan, agama, rekreasi, maupun lain-lain.²⁹

D. Hasil Penelitian

1. Tinjauan tentang Wilayah Kabupaten Sekadau

a. Letak Geografis, Astronomis, dan Batas Wilayah

Letak Geografis Kabupaten Sekadau terletak di antara 0 derajat 38 menit 23 detik Lintang Utara dan 0 derajat 44 menit 25 detik Lintang Selatan. Serta diantara 110 derajat 33 menit 7 detik Bujur Timur, dan 111 derajat 11 menit 44 detik Bujur Timur. Batas Wilayah Kabupaten Sekadau terdiri dari sebelah utara dan timur Kabupaten Sintang, sebelah selatan Kabupaten Ketapang, sebelah Barat Kabupaten Sanggau

b. Luas Wilayah dan Pembagian Administrasi Wilayah Kabupaten Sekadau

Kabupaten Sekadau merupakan pemekaran dari Kabupaten Sanggau, yang terdiri dari Kecamatan Nanga Mahap, Kecamatan Nanga Taman, Kecamatan Sekadau Hulu, Kecamatan Sekadau Hilir,

²⁹ A. P. Parlindungan, 2008, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, Hlm 47.

Kecamatan Belitang Hilir, Kecamatan Belitang, dan Kecamatan Belitang Hulu, dengan luas daerah 544.430 hektar.³⁰

2. Data Responden

Dalam Penelitian ini responden dipilih secara *purposive* yaitu 5(tujuh) orang pemilik tanah yang berasal dari 3 (tiga) kecamatan di Kabupaten Sekadau yang mendapat ganti-rugi dari pemerintah daerah Kabupaten Sekadau, yaitu Dinas Pendidikan Kabupaten Sekadau.

a. Usia

Usia Responden

No	Kelompok Usia	Jumlah (orang)	Presentase (%)
1.	50-60 Tahun	3	60%
2.	> 60 Tahun	2	40%
Jumlah		5	100%

Data dari responden

Berdasarkan pada tabel di atas responden pada usia 50-60 tahun jumlah responden sebanyak 3 orang pemilik tanah, sedangkan pada usia >60 tahun jumlah responden sebanyak 2 orang pemilik tanah yang mendapat ganti-rugi dari pemerintah daerah Kabupaten Sekadau, yaitu Dinas Pendidikan Kabupaten Sekadau.

b. Mata Pencarian

Mata pencarian atau pekerjaan dari masing-masing responden yang menerima ganti-rugi dari pemerintah daerah Kabupaten Sekadau,

³⁰ <http://sekadaukab.go.id/v1/profile/daerah/geografis.html> diakses 20 februari 2018.

yaitu Dinas Pendidikan Kabupaten Sekadau secara keseluruhan mata pencaharian atau pekerjaan dari responden atau pemilik tanah yaitu petani yang memiliki lahan pertanian dan lahan perkebunan.

3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Unit Sekolah Baru Milik Pemerintah di Kabupaten Sekadau

Pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah:

“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”

Kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah tersebut selanjutnya di selenggarakan melalui Pasal 1 butir 2 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah:

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak.

Pengadaan tanah yang dilaksanakan di Kabupaten Sekadau dalam hal ini pengadaan dibawah 5 hektar yang dilaksanakan secara langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan pemilik tanah dengan cara jual beli tanah, yaitu Dinas Pendidikan Kabupaten Sekadau serta pemilik tanah masyarakat Desa Seransa, Desa Kiatak, dan Desa Sugai Asam.

Pelaksanaan pengadaan tanah oleh Instansi yang memerlukan tanah diatur dalam Pasal 121 diubah dalam Perpres Nomor 40 Tahun 2014 Perubahan Pertama atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu:

“Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar (pada Perpres sebelumnya hanya 1 hektar), dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua pihak”

Sementara itu, untuk melaksanakan pembangunan sekolah baru milik pemerintah yang akan dibangun pada 3 (tiga) lokasi yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan pengadaan tanah untuk pembangunan sekolah tersebut dilaksanakan secara langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini Instansi tersebut adalah Dinas Pendidikan Kabupaten Sekadau. Maka dari itu dalam hal ini pengadaan tanah dilaksanakan secara langsung tanpa adanya panitia pengadaan tanah serta tim penilai pengadaan tanah pada proses serta prosedur penyelenggaraan pengadaan tanah seperti yang telah ditentukan oleh pemerintah.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Sekadau, Drs.Djemain Burhan, MM menjelaskan bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah langsung yang dilaksanakan di Kabupaten Sekadau. Pengadaan tanah langsung terjadi di 3 (tiga) lokasi kecamatan yang berbeda yaitu di Desa Gonis Tekam Kecamatan Sekadau Hilir, Desa Sungai Ayak 1 Kecamatan Belitang Hilir, serta Desa Cupang gading Kecamatan Sekadau Hulu. Sebelum pelaksanaan dilaksanakan, warga desa di 3 (tiga) desa tersebut menyerahkan proposal yang mana isi

proposal tersebut menjelaskan bahwa di masing-masing dari 3 (tiga) desa tersebut memerlukan adanya sekolah baru. Pada Desa Seransa membutuhkan bangunan Sekolah Dasar, Desa Sungai Ayak 1 memerlukan Sekolah Menengah Pertama, serta Desa Cupang Gading memerlukan Sekolah Dasar.

Untuk mempermudah melaksanakan pengadaan tanah tersebut Dinas Pendidikan Kabupaten Sekadau dengan masyarakat yang memiliki tanah sepakat melakukan jual beli tanah agar proses pelaksanaan pengadaan tanah tidak berbelit-belit, karena dari sebagian besar masyarakat yang memiliki tanah tersebut tidak memahami apa itu pengadaan tanah sebab selama ini apabila Dinas Pendidikan Kabupaten Sekadau melaksanakan pengadaan tanah untuk membangun sekolah baru hanya menjelaskan akan melaksanakan jual beli tanah, dan pemilik tanah mendapatkan akta jual beli tanah yang dikeluarkan oleh PPAT.

Penentuan lokasi untuk mendirikan bangunan sekolah tersebut juga yang menentukan adalah masyarakat sendiri. Lokasi tersebut berada di dusun yang ada di desa tersebut, di Desa Sungai Ayak 1 lokasi pembangunan berada di Dusun Sungai Asam. Pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan di bulan April 2017 untuk Desa Sungai ayak 1, sedangkan untuk Desa Gonis Tekam dan Desa Cupang Gading dilaksanakan di bulan Maret dan Mei 2017, sesuai dengan pemberitahuan oleh Dinas Pendidikan Kabupaten Sekadau dengan masyarakat pemilik tanah tersebut. Pemilik tanah di Desa sungai Ayak 1 hanya 1 (satu)

orang, pemilik tanah di Desa Cupang Gading sebanyak 2 orang, dan di Desa Gonis Tekam sebanyak 2 orang.³¹

Kesepakatan antara para pihak, yaitu pemilik tanah dengan Dinas Pendidikan Kabupaten sekadau, setelah melakukan jual beli tanah Dinas Pendidikan memberikan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT. berdasarkan wawancara dengan Notaris/PPAT Kabupaten Sekadau bapak Torop Nainggolan S.H., M.Kn menjelaskan bahwa para pihak melakukan yaitu Dinas Pendidikan dan pemilik tanah telah melakukan transaksi jual beli tanah, baik dari persetujuan pemilik tanah maupun harga permeter tanah, cara pembayaran, serta segala sesuatu yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak semuanya diuraikan didalam akta jual beli tanah. Pembayaran yang diterima pemilik tanah di 2 (dua) kecamatan yaitu kecamatan sekadau Hilir dan Kecamatan Nanga Mahap dilakukan 2 (dua) kali pembayaran dengan tempo yang disepakati para pihak.³²

Pelaksanaan pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh Instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sekadau, selaku Instansi yang bertugas dalam hal menerbitkan sertipikat tanah untuk pembangunan unit sekolah baru tersebut. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sekadau bapak Zulfitiansyah, S.H mengatakan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah langsung yang dilaksanakan oleh Instansi yang memerlukan tanah yaitu Dinas Pendidikan Kabupaten Sekadau,

³¹ Wawancara tanggal 25 januari 2018.

³² Wawancara tanggal 27 Januari 2018

Badan Pertanahan Kabupaten Sekadau tidak ambil bagian dalam hal ini, karena sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 Perubahan Pertama atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu:

Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar (pada Perpres sebelumnya hanya 1 hektar), dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua pihak.

Sesuai dengan apa yang telah diatur di dalam Perpres, BPN Kabupaten sekadau hanya menerbitkan atau mengeluarkan sertipikat atas tanah sekolah tersebut. Berdasarkan proses pelaksanaan pengadan tanah langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah, sejauh ini Kator Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sekadau sudah lebih dari 10 kali menerbitkan sertipikat atas tanah untuk sekolah-sekolah baru milik pemerintah sepanjang tahun 2016-2017. Pada tahun terakhir pembangunan unit sekolah baru ini pada tahun 2017 Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sekadau sudah mengeluarkan 3 (tiga) sertipikat untuk pembangunan unit sekolah baru milik pemerintah, yaitu di Desa Cupang Gading, Desa Sungai ayak 1 serta Desa Gonis Tekam. Seluruh tanah yanag akan dilksanakan pengadaan tanah langsung belum memiliki sertipikat tanah, dan juga tidak memiliki surat keterangan tanah, selama ini masyarakat dari ke 3 (tiga) desa tersebut hanya menggunakan batas-

batas atau tanda-tanda seperti tanaman ataupun patok kayu yang ditancapkan ke tanah sebagai batas mereka masing-masing.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sekadau juga tidak mengetahui bagaimana proses ganti kerugian maupun proses pelaksanaannya karena pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilaksanakan oleh Instansi yang memerlukan tanah dan pengadaan tanah tersebut juga dibawah 5 (lima) hektar.³³

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Desa Sungai Ayak 1 Bapak Nur Ilham, pelaksanaan pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh Dinas Pendidikan Kabupaten sekadau di Kecamatan Belitang Hilir yaitu Desa Sungai Ayak 1 dilakukan pada bulan Januari 2017, berjalan dengan lancar tidak ada mengalami kendala apapun pada proses pelaksanaan hingga pembayaran ganti kerugian, dari waktu yang ditentukan hingga kendala pada proses pembayaran ganti kerugian serta pemberian akta jual beli tanah tidak mengalami kendala satupun.³⁴

Pelaksanaan pengadaan tanah selanjutnya dilaksanakan di Desa Gonis tekam Kecamatan Sekadau Hilir berdasarkan wawancara dengan Kepala Desa Gonis Tekam, Bapak Rizal Arafat menjelaskan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah di Desa Gonis Tekam yang semula pelaksanaan pembangunan dilakukan di jadwalkan bulan Mei tahun 2017, akan tetapi pembangunan yang dilaksanakan oleh Dinas Pendidikan Kabupaten Sekadau dilakukan pada bulan Februari 2017

³³ Wawancara tanggal 29 Januari 2018

³⁴ Wawancara tanggal 1 Februari 2018

sehingga pemilik tanah belum mendapatkan pembayaran ganti kerugian yang sesuai dengan kesepakatan para pihak. Pemilik tanah hanya menerima satu kali pembayaran, sedangkan pembayaran ganti kerugian harus dilakukan 2 (dua) kali pembayaran, dengan tempo yang disepakati para pihak. Pemilik tanah sudah menerima akta jual beli tanah, serta lahan yang dijadikan lokasi pembangunan merupakan lahan perkebunan yang ditanami pohon karet lokal dan unggul oleh pemilik tanah.³⁵

Selanjutnya pelaksanaan pengadaan tanah di Desa Cupang Gading Kecamatan Sekadau Hulu, berdasarkan wawancara dengan Kepala Desa Cupang Gading Bapak Yanuarius mengatakan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh Dinas Pendidikan tidak sesuai dengan pemberitahuan yang disepakati yang semula bulan Mei tahun 2017 dipercepat menjadi bulan Maret tahun 2017. Pemilik tanah juga tidak sepenuhnya menerima pembayaran ganti kerugian, pemilik tanah hanya menerima pembayaran yang pertama sedangkan pembayaran ganti kerugian pada tempo selanjutnya belum diterima oleh pemilik tanah akan tetapi pemilik tanah sudah menerima akta jual beli tanah.³⁶

Pengadaan tanah di Kabupaten Sekadau pada proses jual beli hingga pembangunan unit sekolah baru mengalami berbagai kendala yang disebabkan adanya faktor Internal yang dialami oleh Instansi yang memerlukan tanah, yaitu Dinas Pendidikan Kabupaten Sekadau.

³⁵ Wawancara tanggal 7 Februari 2018.

³⁶ Wawancara tanggal 15 Februari 2018.

Proses pelaksanaan pengadaan tanah tidak lepas dari tahap-tahap pelaksanaan pengadaan tanah yang berdasarkan Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi:

- a. penyiapan pelaksanaan;
- b. inventarisasi dan identifikasi;
- c. penetapan penilai;
- d. musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian;
- e. pemberian ganti kerugian;
- f. pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus;
- g. penitipan ganti kerugian;
- h. pelepasan objek pengadaan tanah;
- i. pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah; dan
- j. pendokumentasian peta bidang, daftar nominatif dan data administrasi pengadaan tanah.

Pelaksanaan pengadaan tanah yang dilaksanakan di Kabupaten Sekadau dilaksanakan di 3 (tiga) Kecamatan yaitu:

1. Kecamatan Belitang Hilir yang berada di Desa Sungai Ayak 1
2. Kecamatan Sekadau Hilir yang berada di Desa Gonis Tekam
3. Kecamatan Sekadau Hulu yang berada di Desa Cupang Gading

Dalam pelaksanaan ini Instansi yang memerlukan tanah dengan masyarakat yang memiliki tanah di 3 (tiga) desa diberikan akta jual beli tanah. Serta pemberitahuan mengenai pembangunan unit sekolah baru yang di beritahukan oleh Dinas Pendidikan Kabupaten Sekadau dilakukan langsung kepada pemilik tanah dan Kepala Desa di ke 3 (tiga) desa yang melaksanakan pengadaan tanah.

Berdasarkan wawancara dengan responden di Desa Sungai Ayak 1 mengatakan pelaksanaan tanah berjalan sesuai dengan yang telah disepakati dengan Dinas Pendidikan, serta jumlah pembayaran ganti kerugian dan pemberian akta jual beli tanah tidak mengalami kendala.

Berdasarkan wawancara dengan ke 2 (dua) responden di Desa Gonis Tekam mengatakan pelaksanaan pengadaan tanah tersebut tidak sesuai dengan pemberitahuan yang dilakukan oleh Dinas Pendidikan serta jumlah pembayaran ganti kerugian hanya diterima satu kali pembayaran, dan pembayaran pada tempo selanjutnya belum sepenuhnya diterima oleh pemilik tanah dan pemilik tanah sudah menerima akta jual beli tanah.

Berdasarkan wawancara dengan ke 2 (dua) responden di Desa Cupang Gading mengatakan pelaksanaan pengadaan tanah tersebut juga terlalu cepat dan tidak sesuai dengan pemberitahuan oleh Dinas Pendidikan, dan pembayaran ganti kerugian yang diterima hanya satu kali pembayaran, dan pembayaran selanjutnya belum diterima, karena kesepakatan antara para pihak bahwa pembayaran akan dilakukan dengan 2 (dua) kali pembayaran dengan tempo yang disepakati. Pembangunan unit sekolah telah dilakukan, akan tetapi sampai saat ini pembayaran pada tempo kedua belum diterima oleh pemilik tanah, dan pemilik tanah sudah menerima akta jual beli tanah.

Berdasarkan hasil dari wawancara dengan responden serta narasumber, pelaksanaan pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh Dinas Pendidikan Kabupaten Sekadau dengan cara jual beli tanah tidak sesuai

dengan pemberitahuan yang disampaikan oleh Dinas Pendidikan Kabupaten Sekadau, serta ganti kerugian yang diterima dan juga pemberian akta jual beli tanah yang sampai saat ini belum diterima oleh ke 4 (empat) pemilik tanah di 2 (dua) desa yang melaksanakan pengadaan tanah.

4. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah di Kabupaten Sekadau

Pelaksanaan pemberian ganti kerugian berupa sejumlah nominal uang berdasarkan bidang-perbidang tanah yang nilai ganti kerugian tersebut berdasarkan penilaian publik.

Penilaian ganti kerugian berdasarkan Pasal 63 Perpres Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi:

- (1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa Penilai atau Penilai Publik.
- (2) Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil pengadaan jasa Penilai yang dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah.
- (3) Pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan barang/jasa pemerintah.
- (4) Dalam hal nilai pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatas Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), maka pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan metode pascakualifikasi.

- (5) Pelaksanaan pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Berikut adalah data harga permeter dari bidang-perbidang tanah yang telah disepakati oleh pemilik tanah dan Dinas Pendidikan.

Harga permeter bidang-perbidang tanah

Lokasi	Luas Tanah	Harga Permeter Tanah	Jumlah
Desa sungai Ayak 1	100 x 80 m ²	Rp. 30. 000,-	Rp. 240.000.000,-
Desa Gonis Tekam	100 x 100 m ²	Rp. 40.000,-	Rp. 400.000.000,-
Desa Cupang Gading	100 x 90 m ²	Rp. 23.000,-	Rp. 207.000.000,-
Jumlah	27.000 m ²	Rp. 93.000,-	Rp. 847.000.000,-

Sesuai dengan kesepakatan harga yang telah ditentukan, pemilik tanah di Desa Sungai Ayak 1 mendapatkan ganti kerugian dengan jumlah Rp.240.000.000,- pemilik tanah menerima ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan dengan Dinas Pendidikan. Pemilik tanah di ke 2 (dua) desa yang berada di Desa Gonis Tekam dan Desa Cupang Gading tidak mendapatkan ganti kerugian dengan jumlah yang telah disepakati.

Pemilik tanah di Desa Gonis Tekam yang jumlah pemilik tanahnya berjumlah 2 (dua) orang seharusnya menerima pembayaran sebesar Rp. 400.000.000,- akan tetapi, masing-masing mendapatkan Rp. 150.000.000,- pada pembayaran ganti kerugian yang pertama. Pembayaran selanjutnya yang harus diterima oleh pemilik tanah di Desa Gonis Tekam adalah sebesar Rp. 100.000.000,-, pembayaran tersebut kemudian dibagi untuk

kedua pemilik tanah yang masing-masing mendapatkan Rp. 50.000.000,- akan tetapi pembayaran ganti kerugian yang kedua sampai tahun 2018 ini belum diterima oleh pemilik tanah akan tetapi pemilik tanah sudah menerima akta jual beli tanah.

Pemilik tanah yang berada di Desa Cupang Gading yang pemilik tanahnya berjumlah 2 (dua) orang seharusnya mendapatkan pembayaran sebesar Rp. 207.000.000,- akan tetapi masing-masing pemilik tanah mendapatkan ganti kerugian pada pembayaran pertama sebesar Rp. 100.000.000,-. Pemilik tanah juga belum menerima pembayaran yang kedua sebesar Rp. 107.000.000,- yang nantinya akan dibagi untuk kedua pemilik tanah yang masing-masing mendapatkan Rp. 53.500.000,- sampai tahun 2018 pemilik tanah belum menerima pembayaran ganti kerugian yang kedua sesuai dengan kesepakatan antara para pihak akan tetapi pemilik tanah sudah menerima akta jual beli tanah. Pembangunan sudah dilaksanakan sebelum pemilik tanah menerima seluruh pembayaran ganti kerugian yang seharusnya diterima.

Pengadaan tanah di Kabupaten Sekadau mengalami beberapa faktor penghambat yang menyebabkan pelaksanaan pengadaan tanah menjadi terhambat, tidak hanya akses menuju lokasi, pemilik tanah juga sampai pada tahun kedua setelah pembangunan belum menerima pembayaran ganti kerugian.

5. Faktor-faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Kabupaten Sekadau

Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pengadaan tanah di Kabupaten Sekadau tidak hanya pada kendala penentuan lokasi, melainkan juga faktor ekonomi. berdasarkan wawancara dengan ke 5 (lima) responden serta narasumber faktor-faktor penyebabnya sebagai berikut:

1. Pada penentuan lokasi pemerintah merasa bahwa lokasi yang akan dibangun masih terpencil sehingga untuk mencapai lokasi tersebut dibutuhkan waktu lumayan lama, memningat jalan pada lokasi tersebut jalan setapak (jalan tanah/tidak beraspal).
2. Pada pelaksanaan pengadaan tanah masyarakat juga tidak mengerti dengan arti pengadaan tanah, maksud dan tujuan pengadaan tanah, sehingga pada proses ganti kerugian, masyarakat menyebutnya dengan proses jual beli tanah.
3. Masyarakat di ke 3 (tiga) kecamatan tersebut tidak memiliki sertipikat tanah, hanya memiliki Surat Keterangan Tanah, dan selama ini masyarakat di desa tersebut hanya membatasi tanah mereka dengan pohon, tanaman, serta patok kayu.
4. Pada proses ganti kerugian dari jangka waktu pemberian hingga jumlah besarnya ganti kerugian yang menyebabkan Dinas Pendidikan mengalami kesulitan dalam pengumpulan dana yang disebabkan adanya faktor internal.

Dari hasil wawancara peneliti menemukan fakta bahwa pelaksanaan pengadaan tanah di Kabupaten Sekadau yang pada pelaksanaannya tidak sesuai dikarenakan faktor penghambat yaitu faktor internal dari Dinas Pendidikan Kabupaten Sekadau.

Pada dasarnya pengadaan tanah bagi kepentingan umum terutama dalam pembangunan sekolah, sangat bermanfaat bagi masyarakat terpencil khususnya di kabupaten Sekadau, mengapa demikian karena Kabupaten sekadau merupakan Kabupaten termuda di Provinsi Kalimantan Barat yang beberapa tahun lalu melepaskan diri dari Kabupaten Sanggau.

Dalam penentuan lokasi yang meneurut pemerintah yaitu Dinas Pendidikan Kabupaten Sekadau sangat sulit dijangkau karena terpencil, lokais tersebut merupakan lokasi paling strategis untuk ke 3 (tiga) kecamatan tersebut sebab pada Desa Sungai ayak 1 Dusun Sungai Asam, Desa Cupang gading Dusun Kiatak, serta Desa Gonis Tekam Dusun Seransa lokasi-lokasi tersebut sangat strategis dengan dusun-dusung yang berdekatan, sebab ada kepentingan bersama yang dirasakan oleh masyarakat maisng-masing desa tersebut.

Adanya kepentingan bersama yang dibutuhkan dalam hal pengadaan tanah ini merupakan faktor-faktor ekonomi, serta kemanfaatan yang dapat dirasakan oleh masyarakat. Pada faktor ekonomi menginat masyarakat dengan semakin bertumbuhnya masing-masing individu serta semakin meningkatnya kebutuhan ekonomi yang menyebabkan jumlah besarnya ganti kerugian yang dinilai oleh publik dalam pengadaan tanah ini menurut

masyarakat sudah sesuai dikarenakan tanah yang mereka miliki tersebut merupakan salah satu dari sumber mata pencaharian masyarakat sebagai petani.

Adanya faktor kemanfaatan yang menyebabkan masyarakat menyetujui pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilaksanakan, mengingat anak-anak mereka harus bersekolah, mendapatkan pendidikan yang layak sesuai dengan kemajuan zaman pada saat ini.

