16/41992.pdf

TUGAS AKHIR PROGRAM MAGISTER (TAPM)

KEBIJAKAN PEMERINTAH DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PENGEMBANGAN UNIVERSITAS GAJAH PUTIH DI KAMPUNG BELANG BEBANGKA KECAMATAN PEGASING KABUPATEN ACEH TENGAH

TAPM Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Magister Sains Dalam Ilmu Administrasi
Bidang Minat Administrasi Publik

Disusun Oleh :

LAILA SARI

NIM: 018873639

PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS TERBUKA
JAKARTA
2014

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

16/41992.pdf

KEBIJAKAN PEMERINTAH DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK UNIVERSITAS GAJAH PUTIH DI KAMPUNG BLANG BEBANGKA KECAMATAN PEGASING KABUPATEN ACEH TENGAH

Laila Sari
Email : laila.pediwy@gmail.com
Program Pasca Sarjana Universitas Terbuka

ABSTRAK

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Sedangkan kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum seringkali terhambat pada proses pengadaan tanah.

Permasalahan yang ditimbulkan akibat pengadaan tanah bagi kampus Universitas Gajah Putih yaitu berbatasan dengan pemukiman masyarakat.Dengan letak tersebut maka rencana perluasan tersebut memiliki kendala yaitu kurang mendapat apresiasi dan tidak ketersediaan penduduk untuk melepaskan tanah rumahnya sebagai rencana perluasan dari kampus Universitas Gajah putih. Karena penduduk memiliki alasan yang cukup logis yaitu dengan masalah ganti rugi, letak yang strategis dan sulitnya mencari pengganti baru yang dinilai layak sebagai tempat tinggal atau rumah yang nantinya akan ditempati warga tersebut apabila rencana perluasan kampus tersebut akan terlaksana sebagaimana dengan rencana perluasan yang akan mengenai tanah warga.

Hasil penelitian dan pembahasan menjelaskan proses/ pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dimulai dengan adanya musyawarah antara masyarakat yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan pihak pemerintah yang akan melakukan kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum. Apabila musyawarah telah tercapai maka tingkatan selanjutnya adalah penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian hasil musyawarah tersebut. Hambatan-hambatan yang timbul dan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan proses pemberian ganti kerugiannya untuk kepentingan umum adalah: Hambatan yang datang dari Pemerintah, Kekurangan dana dan Ganti rugi tanahnya belum selesai. Hambatan lainnya adalah hambatan yang timbul dari warga yang tanahnya terkena proyek kepentingan umum, adalah tidak ada kesepakatan mengenai nilai ganti ruginya yang diberikan oleh pemerintah setempat yang dianggap masih tidak layak. Melihat kondisi yang demikian, Pemerintah lebih memprioritaskan penyelesaian melalui musyawarah daripada jalur hukum.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

16/41992.pdf

GOVERMENT POLICY OF LAND ACQISITION FOR UNIVERSITAS GAJAH DEVELOPMENT AT KAMPUNG BLANG BEBANGKA KECAMATAN PEGASING ACEH TENGAH

Laila Sari
Email : laila.pediwy@gmail.com
Program Pasca Sarjana Universitas Terbuka

ABTRACT

Procurement of land is the land of the activities provide a way to give proper compensation and fair to those who are entitled. While the general interest is the interest of the nation, state, and society which must be realized by the government and used as much as possible for the prosperity of the people. Implementation of development in the public interest is often hampered the process of land acquisition.

The problems caused by land acquisition for the Universitas Gajah Putih campus is bordered by the location of the settlement masyarakat.Dengan the expansion plan has not fully appreciate the constraints and the availability of people to give up his home ground as the expansion plans of the campus of the University of the white elephant. Because the population has a fairly logical reason that the issue of compensation, strategic location and the difficulty of finding a new replacement is considered feasible as a residence or home that will be occupied by the resident if the campus expansion plan will be implemented as expansion plans which will hit the ground residents

The results of research and discussion to explain the process/ implementation of land acquisition for public interest begins with the discussion between the communities affected land acquisition for public purposes with the government that will perform construction activities for the public interest. If consensus has been reached then the next level is the determination of the shape and magnitude of the result of the deliberations of the compensation. Barriers that arise and attempts to overcome the obstacles that arise in the implementation of land acquisition and loss processes for the redress of public interest are: Obstacles that come from the government, lack of funds and land Indemnity unfinished. Other barriers are barriers that arise from those whose land affected by the project in the public interest, there is no agreement on the value of the compensation granted by the local authorities who were deemed to be not feasible. Seeing such conditions, the Government prioritize resolution through consensus rather than legal channels.

Keywords: Land Acquisition, Public Interest

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

UNIVERSITAS TERBUKA
PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER ADMINISTRASI PUBLIK

PERNYATAAN

TAPM yang berjudul "Kebijakan Pemerintah dalam Pengadaan Tanah untuk Pengembangan Universitas Gajah Putih di Kampung Blang Bebangka Kecamatan Pegasing Kabupaten Aceh Tengah"
adalah hasil karya saya sendiri, dan seluruh sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.
Apabila di kemudian hari ternyata ditemukan adanya penjiplakan (plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi akademik.

Takengon, 23 Oktober 2014
Yang menyatakan

LAILA SARI
NIM. 018873639

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

16/41992.pdf

LEMBAR PERSETUJUAN TUGAS AKHIR
PROGRAM MAGISTER (LPTAPM)

Judul TAPM : KEBIJAKAN PEMERINTAH DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PENGEMBANGAN UNIVERSITAS GAJAH PUTIH DI KAMPUNG BLANG BEBANGKA KECAMATAN PEGASING KABUPATEN ACEH TENGAH.

Nama : Laila Sari

NIM : 018873639

Program Studi : Magister Administrasi Publik

Hari/Tanggal : Sabtu, 23 Agustus 2014

Menyetujui

Pembimbing I	Pembimbing II
Prof.Dr. Marlon Sihombing,M.si	**Dr. Djailani AR,M.Pd**
NIP. 19590816 198611 1 001	**NIP. 19491231 197602 1 006**

Mengetahui

Ketua Bidang ISIP	Direktur Program Pascasarjana
Dr. Darmanto, M.Ed	**Suciati, M.sc,Ph.D (S)**
NIP. 195910271986031003	**NIP. 19520213 198503 2 001**

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

UNIVERSITAS TERBUKA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI ADMINISTRASI PUBLIK

PENGESAHAN

Nama	:	Laila Sari
Nim	:	018873639
Program Studi	:	Magister Ilmu Administrasi Bidang Minat Administrasi Publik
Judul Tesis	:	Kebijakan Pemerintah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pengembangan Universitas Gajah Putih di Kampung Blang Bebangka Kecamatan Pegasing Kabupaten Aceh Tengah

Telah dipertahankan di hadapan Sidang Panitia Penguji Tesis Program Pascasarjana, Program Studi Administrasi Publik, Universitas Terbuka Pada :

Hari/Tanggal	:	Sabtu / 22 November 2014
Waktu	:	11.15 sd 13.15

Dan Telah dinyatakan LULUS

PANITIA PENGUJI TESIS

Ketua Komisi Penguji	:	Drs. Enang Rusyana, M.Pd NIP. 19631021 198803 1 003
Penguji Ahli	:	Prof.Dr. Aries Djaenuri, MA NIP.
Pembimbing I	:	Prof.Dr. Marlon Sihombing, M.Si NIP. 19590816 198611 1 001
Pembimbing II	:	Dr. Djaelani AR, M.Pd NIP. 19491231 197602 1 006

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

16/41992.pdf

KEMENTRIAN PENDIDIKAN NASIONAL
PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS TERBUKA
Jalan Cabe Raya, Pondok Cabe Ciputat 14418
Telepon 0217415050 Fax 0215588

Kepada
Yth. Direktur PPS UT
Jalan Cabe Raya, Pondok Cabe Ciputat
Tangerang 15418

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya selaku pembimbing dari mahasiswa :

Nama : Laila Sari
Judul TAPM : Kebijakan Pemerintah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pengembangan Universitas Gajah Putih di Kampung Blang Bebangka Kecamatan Pegasing Kabupaten Aceh Tengah.

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa TAPM dari mahasiswa yang bersangkutan sudah/baru selesai sekitar 90 %, sehingga sudah layak diuji/belum layak dalam ujian sidang Tugas Akhir Program Magister (TAPM).

Demikianlah keterangan ini dibuat untuk selanjutnya diperiksa.

Banda Aceh, 23 Agustus 2014

Pembimbing I	Pembimbing II
Prof.Dr. Marlon Sihombing, M.si	**Dr. Djailani AR,M.Pd**
NIP. 19590816 198611 1 001	**NIP. 19491231 197602 1 006**

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

16/41992.pdf

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis haturkan kehadirat Allah S.W.T yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya, Akhirnya penulis dapat menyelesaikan TAPM ini,

Terimakasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada Prof.Dr. Marlon Sihombing, M,Si selaku pembimbing pertama dalam penulisan Tesis ini, Beliau dengan penuh ketelitan dan kesabaran tak henti-hentinya memberikan saran-saran serta masukan dalam penyempurnaan penulisan tesis ini dan Dr. Djaelani AR, M.Pd selaku pembimbing kedua, yang telah banyak membantu mengarahkan penulis dalam penyusunan Tesis ini dan juga pihak-pihak yang telah memberikan bantuan dalam penulisan Tesis ini diantarnya :

1. Suciati, M.sc,Ph.D Selaku direktur Program Pascasarjana Universitas Terbuka Jakarta yang telah banyak memberikan motivasi dan arahan kepada penulis selama mengikuti masa pembelajaran.
2. Drs. Enang Rusyana, M.Pd selaku kepala UPBJJ Univesitas Terbuka Banda Aceh yang telah banyak memberikan dorongan dan motivasi kepada penulis selama mengkuti studi.
3. Dr. Darmanto, M.Ed Selaku ketua bidang Ilmu administrasi publik terimakasih atas arahan dan bimbingan yang telah beliau berikan.
4. Prof.Dr. Aries Djaenuri, MA selaku penguji ahli terimakasih penulis ucapkan atas saran dan masukan-masukan dalam penyempurnaan Tesis ini.
5. Para Guru Besar dan Dosen Program Pascasarjana Universitas Terbuka, yang telah tulus membina dan membimbing serta memberikan ilmu pengetahuan yang sangat berguna bagi pembimbing dalam mengerjakan tugas sehari-hari.
6. Seluruh Staff Administrasi Program Pascasarjana Universitas Terbuka yang telah memberikan layanan administrasi kepada penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan studi dengan lancar.
7. Hj. Masdiana S.Pd selaku Kepala Sekolah SDN 10 Bebesan, Takengon tempat penulis mengajar, terimakasih atas dukungan yang telah diberikan.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

8. Keluarga, khususnya Suami saya (Basaruddin SE.AK) dan Kedua Orang Tua serta putra-putri saya yang telah mendampingi saya dalam kehidupan, memberikan motivasi serta semangat untuk menyelesaikan tugas ini.
9. Seluruh rekan Mahasiswa Universitas Terbuka Jakarta Cabang Banda Aceh, dimana selama mengikuti perkuliahan banyak mendapat dukungan, kritik, saran dan rasa kebersamaan.
10. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga amal baik dan segala bantuan yang telah diberikan mendapatkan imbalan dan pahala dari Allah S.W.T , Amin

Takengon 23 Oktober 2014

Penulis

Laila Sari

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

16/41992.pdf

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI i

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 8
C. Tujuan Penelitian 9
D. Manfaat Penelitian 9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 11

A. Tinjaun Teoritis 11
B. Kerangka Pikir 16
C. Kebijakan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan 28
D. Sumber Dana, Hak, Kewajiban dan Peran Serta Masyarakat 49

BAB III METODE PENELITIAN 52

A. Ruang Lingkup Penelitian 52
B. Lokasi/ Objek Penelitian 52
C. Pendekatan Dan Jenis Penelitian 52
D. Sumber Data 55
E. Informan 56
F. Teknik Pengumpulan Data 57
G. Teknik Analisis Data 59

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 60

A. Deskripsi Kabupaten Aceh Tengah 60
B. Sejarah Singkat Universitas Gajah Putih 61
C. Kebijakan Pengadaan Tanah untuk Pengembangan Universitas Gajah Putih 62
D. Teori Kebijakan Pengadaan Tanah 63
E. Kendala-Kendala yang Timbul dalam Proses Pengadaan Tanah 84
F. Upaya Pemerintah Mengatasi Kendala Pengadaan Tanah 92

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN 96

A. Kesimpulan 96
B. Saran 101

DAFTAR PUSTAKA 104

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

16/41992.pdf

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Batas sebelah barat dari Universitas
Gajah Putih Takengon 77

Gambar 4.1 Batas sebelah Timur dari Universitas
Gajah Putih Takengon 78

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

16/41992.pdf

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Sedangkan kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum seringkali terhambat pada proses pengadaan tanah.

Permasalahan yang terkait dengan pembebasan tanah masyarakat untuk kepentingan umum senantiasa menimbulkan polemik. Disatu sisi, negara menjamin kepemilikan sah individu atas tanah, disisi lain pelaksana kekuasaan negara, yakni pemerintah berkewajiban menjalankan agenda pembangunan infrastruktur fisik yang seringkali harus mengorbankan nilai kepentingan individu. Kepentingan umum yang dijabarkan dari fungsi sosial tanah tidak kalah pentingnya dengan kepentingan individu pemilik yang dijabarkan dari fungsi ekonomi tanah. Artinya pada saat dibutuhkan demi kepentingan umum , kepentingan individu bisa dikompromikan bahkan dikalahkan dan hak milik atas tanah harus dilepaskan.

Dalam hal ini Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28H menyatakan setiap orang juga berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Hal tersebut mengandung makna perlunya mekanisme yang adil dalam proses pengambil alihan hak atas tanah.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Dalam penanganan masalah pertanahan TAP MPR No. IX/MPR/2001 telah memberi arahan perlunya penanganan masalah pertanahan dengan menyelesaikan konflik-konflik pertanahan yang berkenaan dengan sumberdaya agraria yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi konflik di masa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum dengan didasarkan atas prinsip-prinsip antara lain memelihara dan mempertahankan keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia, menghormati dan menjunjung tinggi hak asasi manusia, menghormati supremasi hukum dengan mengakomodasi keaneka ragaman unifikasi hukum, mewujudkan keadilan termasuk kesetaraan gender dalam penguasaan,pemilikan, penggunaan, pemanfaatan dan pemeliharaan sumberdaya agraria atau sumber daya alam, melaksanakan fungsi sosial dan sebagainya.

Kejadian di atas menunjukkan bahwa ekses-ekses pengambil-alihan tanah untuk berbagai kepentingan itu sebagian disebabkan oleh kesenjangan sebagaimana tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku berupa kenyataan yang terjadi di lapangan.

Dengan demikian permasalahan pertanahan yang terkait dengan pembebasan tanah pada masa kini sudah demikian kompleks dan tak bisa begitu saja terjawab oleh peraturan yang sudah ada, dan pelaksanaannya oleh aparat kerap diwarnai bias kepentingan dan kurangnya komunikasi ataupun sosialisasi pada akhirnya menumbuhkan prasangka publik yang tidak kunjung selesai.

Berbagai peraturan telah dikeluarkan Pemerintah untuk mengatur pembebasan tanah, yang kemudian istilah pembebasan tanah ini direvisi dengan istilah pengadaan tanah sejak dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 tentang

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk kepentingan Umum. Dengan adanya Keputusan Presiden Nomor 34 tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, maka penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan dilaksanakan oleh Pemerintah Kota atau Kabupaten.

Keluarnya Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 untuk menyempurnakan Keppres Nomor 55 tahun 1993 karena Keppres tersebut dianggap belum memenuhi kebutuhan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam konsiderans menimbang disebutkan bahwa latar belakang diterbitkannya Perpres Nomor 36 tahun 2005 yaitu:

a. Dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.
b. Bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana telah ditetapkan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 sudah tidak sesuai sebagai *land* hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

Adanya kontroversi mengenai Perpres Nomor 36 tahun 2005 yang dinilai sangat merugikan masyarakat, terutama mengenai persepsi kepentingan umum, proses musyawarah dan pencabutan hak mengakibatkan terjadinya revisi terhadap Perpres tersebut dengan keluarnya Perpres Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan Terhadap Perpres Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Dalam Perpres yang baru ini terdapat beberapa perubahan terutama mengenai materi kepentingan umum mengalami pengurangan menjadi 7 (tujuh) item meliputi

1. Jalan umum dan jalan tol, kereta api, saluran air minum atau air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi
2. Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya
3. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal
4. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana
5. Tempat pembuangan sampah
6. Cagar alam dan cagar budaya
7. Pembangkit,transmisi, distribusi tenaga listrik.

Mekanismenya pun mengalami perubahan yakni terdapat unsur Lembaga Penilai Independen yang dalam Perpres Nomor 36 tahun 2005 dapat menetapkan harga namun dalam revisinya lembaga Independen hanya melakukan penilaian dasar ganti rugi sedangkan penetapan besarnya ganti rugi ditetapkan oleh Panitia pengadaan Tanah. Komposisi Panitia Pengadaan Tanah juga mengalami perubahan dengan masuknya unsur Badan Pertanahan Nasional dalam keanggotaan Panitia Pengadan Tanah.

Berkaitan dengan berbagai persoalan di atas dan fenomena yang terjadi pada masyarakat, maka penelitian ini bermaksud untuk mengetahui permasalahan yang terjadi dalam proses pengadaan tanah sebagai pengembangan bagi Universitas Gajah Putih Takengon dan solusi yang dapat diberikan untuk mengatasi terjadinya permasalahan tersebut.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Lahan atau tanah untuk ditempati sangat erat kaitannya dengan masyarakat, karena setiap anggota masyarakat membutuhkan lahan untuk tempat tinggal. Karena penduduk terus betambah maka lahan yang dibutuhkan semakin banyak dan akan menjadi semakin sempit. Hal ini akhirnya menjadi masalah yang harus ditanggulangi agar kebutuhan lahan untuk tempat dan membangun berbagai sarana dapat terpenuhi bagi semua masyarakat.

Dari hari ke hari, kebutuhan akan tanah semakin meningkat karena dengan bertambahnya penduduk bertambah pula pembangunan sarana yang membutuhkan pertapakan atau lahan. Sejalan dengan kondisi tersebut, berbagai masalah pertanahan pun muncul sebagai konsekuensi logis. Bahkan akan selalu terjadi sengketa antara satu orang dengan yang lain karena masalah lahan baik yang terjadi secara vertikal maupun horizontal.

Sebagai contoh, pada tahun 2010 terjadi sengketa pembebasan lahan pembangunan Rumah Sakit di Belang Bebangka Kecamatan Pegasing antara masyarakat dengan Pemerintah Aceh dan Pemerintah Kabupaten Aceh Tengah (The Globe Journal, "Sengketa Tanah Belang Bebangka Semakin Kusut", 26 Mei 2010). Kasus sengketa tanah tersebut dapat menjadi contoh bahwa pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah selalu dihadapkan pada masalah penyediaan tanah atau lahan.

Mengingat pentingnya tanah bagi kelangsungan pembangunan maka diperlukan peraturan yang lengkap dalam hal pengadaan, pemanfaatan, pemilikan, dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan masalah tanah. Peraturan ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya sengketa tanah dan menjamin kepastian hukum atas

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

tanah aset pemerintah. Biasanya kalau sengketa tanah sudah mencuat kepermukaan sangat sulit mencari resolusi yang dapat memuaskan semua pihak yang bersengketa.

Untuk menjamin kepentingan pembangunan untuk kepentingan umum, pemerintah telah mengeluarkan payung hukum berupa Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Kemudian untuk memperkuat teknis pelaksanaannya, dikeluarkan pula Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Produk hukum pemerintah tersebut merupakan revisi dari peraturan sebelumnya, yaitu Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 ditetapkan sebagai berikut :

1) Setiap instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum membuat rencana pengadaan tanah yang didasarkan pada :
   a. Rencana Tata Ruang Wilayah; dan
   b. Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam:
      - Rencana Pembangunan Jangka Menengah;
      - Rencana Strategis; dan
      - Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.
2) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1),dapat disusun secara bersama-sama oleh instansi yang memerlukantanah bersama dengan instansi teknis terkait atau dapat dibantu olehlembaga profesional yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah.

Sementara itu dalam usaha melaksanakan pengembanganUniversitas Gajah Putih Takengon, Gubernur membentuk Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang beranggotakan Bupati, Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait, instansi yang

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

memerlukan tanah, dan instansi terkait lainnya. Dalam Pasal 10 peraturan tersebut dinyatakan bahwa tugas Tim Persiapan antara lain :

1. melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
2. melakukan 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.

Penyusunan pedoman tersebut dengan memperhatikan berbagai aspek, baik mengenai tafsiran "untuk kepentingan umum" maupun proses pelaksanaannya dengan mengingat asas perlindungan dan kepastian hukum hak milik tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya hanya dapat dilakukan dengan undang-undang apabila benar-benar untuk kepentingan umum, dalam keadaan terpaksa, dan sangat mendesak demi kepentingan umum atau negara dan pembayaran ganti rugi yang adil dan bijaksana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Tim Persiapan Pengadaan Tanah untuk perluasan areal Universitas Gajah Putih Takengon, diketahui bahwa jumlah pemilik tanah yang terkena dampak proyek sebanyak 21 kepala keluarga dengan luas tanah 20.000 M^2. Walaupun sudah ada pedoman, namun dalam kenyataannya, masih terdapat kendala-kendala dalam pelaksanaan pembebasan tanah untuk pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon antara lain. tidak jelasnya tanda batas kepemilikan atas tanah, status tanah yang belum jelas, dan belum adanya kesepakatanharga dengan pemilik tanah. Kendala-kendala tersebut semestinya tidak perlu terjadi apabila tahapan-tahapan dalam kegiatan pembebasan tanah dilakukan sesuai

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

dengan mekanisme yang diatur dalam Nomor 71Tahun 2012. Dan tahapan-tahapan dalam kegiatan pembebasan tanah dilakukan sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005.

Berdasarkan uraian di atas, penulis melakukan penelitian untuk memahami lebih jauh tentang : "**Kebijakan Pemerintah dalam Pengadaan Tanah untuk Pengembangan Universitas Gajah Putih di Kampung Blang Bebangka Kecamatan Pegasing Kabupaten Aceh Tengah**".

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah tersebut di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kebijakan pengadaan tanah untuk pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon?
2. Kendala apa saja yang dialami pemerintah dalam pengadaan tanah untuk pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon?
3. Bagaimana cara Pemerintah cara pemerintah mengatasi kendala-kendala yang dihadapi dalam pengadaan tanah untuk pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon?

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mendapatkan data tentang kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah untuk pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon.
2. Mendapatkan data tentang kendala-kendala yang dihadapi pemerintah dalam pengadaan tanah untuk pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon.
3. Mendapatkan data tentang cara-cara pemerintah mengatasi kendala dalam pengadaan tanah untuk pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik teoretis maupun praktis antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis, dapat memperkaya khasanah keilmuwan administrasi publik di bidang pertanahan serta mempertajam pemahaman tentang pentingnya kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan.
2. Manfaat praktis yaitu dapat memberikan informasi dan pemahaman mengenai kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah dan memberikan catatan khusus berupa rekomendasi agar ke depan pengadaan tanah pemerintah untuk kepentingan umum dapat lebih baik lagi pelaksanaannya.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

3. Dapat menjadi bahan masukan untuk penataan kota yang terencana dengan baik dan menjadi pedoman penggunaan lahan sesuai dengan ketubutuhan tata dan kota.
4. Dengan penelitian ini dapat membantu pembangunan dan perluasan dan terwujudnya program pembangunan sarana-prasarana pendidikan yang berkualitas, merata dan mudah dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, baik pendidikan umum maupun pendidikan agama yang dilaksanakan oleh pemerintah dan swasta atau masyarakat.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

16/41992.pdf

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjaun Teoritis

Pengertian lahan menurut Jayadinata (1999:10) merupakan tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya dimiliki dan dimanfaatkan oleh perorangan atau lembaga untuk dapat diusahakan

Menurut dari sebuah kamus yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia yang diterbitkan oleh Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional (2007), tanah dan lahan memiliki arti yang berbeda, dimana tanah diartikan menjadi 7 bagian arti yaitu:

1. Permukaan bumi atau bumi lapisan atas
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Daratan
5. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu Negara
6. Lahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, napal, cadas, dsb)
7. Dasar (warna cat, dan sebagainya)

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Penjabaran makna ataupun arti tanah tersebut tidak jauh berbeda atau hampir sama dengan menurut kamus dari Poerwadarminta (2007) maupun dalam Kamus Bahasa Indonesia *online* (2011). Jika lahan diartikan menjadi 2 arti yaitu:

1. Tanah terbuka, tanah garapan
2. Tanah negara yang diolah oleh penduduk untuk ditanami.

Di dalam kedua kamus besar tersebut juga dilengkapi dengan contoh-contoh penggunaan tiap-tiap makna tanah maupun lahan ke dalam bentuk kalimat juga dituliskan idiom (kata ikutan) dari kata tanah maupun lahan.Dari kedua kamus tersebut terlihat jelas bahwa tanah memiliki makna yang jauh lebih luas dari pada lahan.Dari uraian tersebut menjelaskan bahwa makna tanah berkaitan dengan permukaan bumi, batas persil, wilayah bangsa dan Negara, dan material. Di sisi lain, lahan dikaitkan dengan kegiatan bercocok tanam. Oleh karena itu, tanah memiliki makna yang lebih luas daripada lahan.

Di dunia pendidikan di Indonesia, tanah sering disamakan dengan soil sedangkan lahan disejajarkan dengan kata *land* dalam Bahasa Inggris.Apabila kita merujuk pada kamus Bahasa Inggris (www.dictionary.com) Soil adalah istilah yang berhubungan dengan kemampuan dan kualitas tanah misalnya kesuburan, daya dukung, struktur geologis, dsb.Makna soil dan *land* cukup berbeda. Dalam bentuk kata benda, soil diartikan menjadi 6 makna yaitu:

1. Dari permukaan bumi tersusun atas disintegrasi batuan dan humus.
2. Bagian dari bumi, tanah berpasir.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

3. Daratan tempat bercocok tanam, tanah subur.
4. Satu Negara, lahan atau wilayah.
5. Permukaan bumi
6. Setiap tempat atau kondisi yang menyediakan kesempatan tumbuh atau perkembangan.

Land sebagai kata benda diartikan dalam beberapa makna, di antaranya adalah:

1. Bagian dari permukaan bumi yang tidak tertutup oleh tubuh air; benua dan pulau
2. Satu luasan permukaan bumi yang bereferensi dengan susunan alami.
3. Satu luasan permukaan bumi dengan batasan tertentu, membeli *land* untuk membangun rumah.
4. Memiliki dasar hukum, properti.
5. Faktor produksi dalam ekonomi.
6. Bagian permukaan bumi dengan batas alami maupun pilitik, satu region atau Negara.

Dari penjelasan makna *soil* dan *land*, dapat diterjemahkan bahwa *soil* terkait dengan fisik bumi (material), tanaman (bercocok tanam), sedangkan *land* lebih berkait dengan luasan, legal basis, ekonomi, politik. Dengan demikian, *land* memiliki makna yang lebih luas dari pada soil.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Dari sumber lain menyimpulkan bahwa tanah memiliki makna yang luas dan diterjemahkan dengan arti yang beragam .Menurut Arsyad dan Rustiadi (2008), tanah diartikan ke dalam empat pengertian.Makna pertama tanah adalah sebagai tempat tumbuh tanaman atau pedon (memiliki arti sesuai dengan *soil*). Makna tanah kedua adalah sebagai bahan hancuran berasal dari bahan induk (*regolith*).Selanjutnya, makna kata tanah ketiga adalah lahan atau *land* yang diartikan sebagai ruang dipermukaan bumi sebagai tempat beraktifitas. Makna yang keempat dari tanah adalah seperti terkandung dalam UUD 1945 maupun Undang-Undang Pokok Agraria (UU Nomor 5 Tahun 1960) yaitu sumberdaya agraria (kadang disebut juga sumberdaya agraris, *agrarian resources*). Tanah dalam pengertian agraria mencakup tanah (lahan), air dan angkasa sepanjang terkait dengan pengunaan lahan.Tanah sebagai agraria memiliki kesatuan multidimensi yaitu fisik, kimia, biologi, sosial, ekonomi, politik dan magis-religius.

Bagi bangsa Indonesia, tanah memiliki makna yang lebih luas dari pada lahan. Hal ini mudah dijelaskan karena kata tanah sudah muncul sebelum masa kemerdekaan, sedangkan kata lahan muncul setelah tahun 1970-an. Makna tanah mencakup unsur fisik bumi, biologi, spasial, ekonomi, politik hingga unsur magis-religius. Kita sering memadankan kata tanah dengan soil dan kata lahan dengan *land*. Hal tersebut kurang tepat, karena makna soil dalam bahasa Inggris justru bermakna sempit sama seperti makna lahan dalam Bahasa Indonesia. Namun demikian, bukan berarti kata tanah sesuai dengan kata *land*. Satu kata dalam satu bangsa terlahir dalam satu proses sejarah yang panjang melibatkan pemikiran dan perjuangan leluhur

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

bangsa tersebut. Menjadi tidak bijaksana apabila kita mendistorsi makna suatu kata demi mengikuti peradaban negara lain.

Lahan (tanah dalam istilah kita) Memiliki kekuatan sosial ekonomi karena secara fisik lahan merupakan asset ekonomi yang relatif tidak terpengaruh oleh kemungkinan penurunan nilai dan harga. Merupakan asset terbatas dan tidak akan bertambah kecuali melalui penanganan khusus misalnya reklamasi.

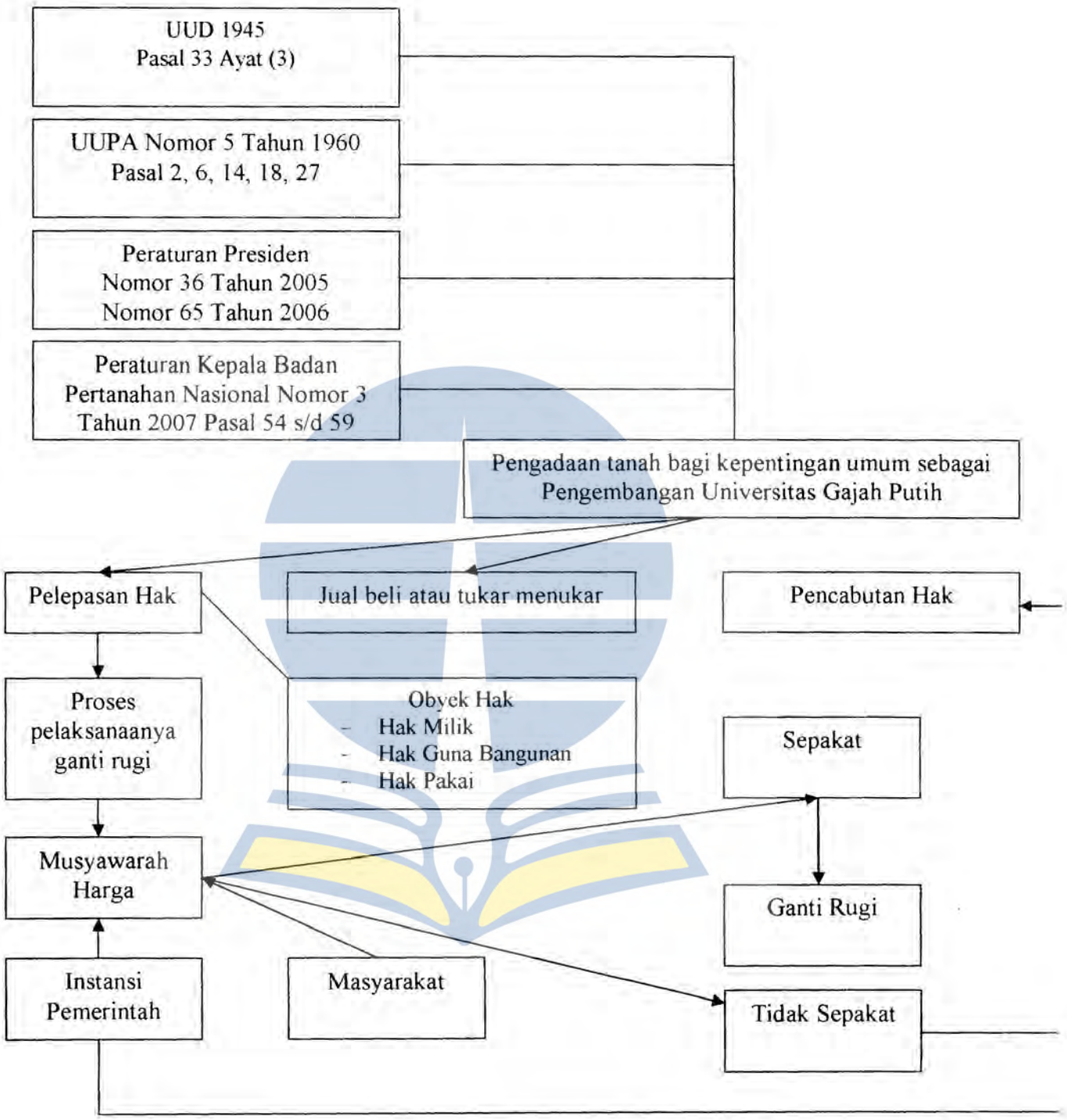
Menurut Chapin dan Kaiser (1979, dalam Priyandono,2001:5) kebutuhan penggunaan lahan dalam struktur tata ruang kota atau wilayah berkaitan dengan 3 sistem yang ada, yaitu:

1. Sistem kegiatan, manusia dan kelembagaannya untuk memenuhi kebutuhannya yang berinteraksi dalam waktu dan ruang.
2. Sistem pengembangan lahan yang berfokus untuk kebutuhan manusia dalam aktivitas kehidupan.
3. Sistem lingkungan berkaitan dengan kondisi biotik dan abiotik dengan air, udara dan material.

Nilai dan harganya sangat ditentukan oleh kegiatan fungsional yang dikembangkan di atasnya.Bersifat stationer dan tidak dapat dipindahkan Merupakan investasi jangka panjang atau tabungan

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

B. Kerangka Pikir



Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Mengingat UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menyebutkan Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikusai Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal tersebut merupakan dasar hukum dari pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria serta pengaturannya harus ditindaklanjuti dengan menuangkan berbagai Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan atau berhubungan dengan dengan tanah sudah semestinya memperhatikan nilai-nilai hidup yang berada dalam masyarakat.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA hak mengusai dari Negara yaitu:

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur (Pasal 2 ayat 3 dan 4 UUPA).

Berdasarkan prinsip tersebut maka setiap pemilik tanah tidak dapat dengan sepenuhnya dan sesukanya sendiri menggunakan tanahnya artinya pemilikan hak atas tanah tidak boleh bertentangan dengan kepentingan rakyat, tanah yang diperoleh tidak boleh diterlantarkan, tanah yang diperlukan untuk Kepentingan Umum harus

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

dapat dilepaskan melalui proses penguasaan oleh Negara dan tanah yang terbukti mengandung kekayaan hidup rakyat banyak dianggap sebagai tanah yang berada dibawah kekuasaan Negara, bahkan Negara dituntut mengatur batas maksimal pemilikan tanah oleh satu keluarga.

Berdasarkan pengertian tersebut menjadi jelas bahwa hak menguasai Negara lebih kuat kedudukannya daripada hak milik atau hak-hak lain diatas tanah sebab kata mengatur dan menentukan itu mencakup mengalihkan peruntukan dan hubungan orang dengan tanah sesuai dengan kehendak Negara dalam menterjemahkan fungsi sosial. Pelaksanaan Hak Negara untuk menguasai dalam rangka fungsi sosial tanah adalah merupakan hubungan istimewa yang salah satunya adalah kewenangan Negara untuk melakukan pemaksaan jika perlu karena untuk Kepentingan Umum dalam hubungan keperdataan dengan Warga Negara inilah yang merupakan dasar yang dipergunakan oleh pemerintah untuk melakukan pencabutan atau pembebasan hak atas tanah sesuai dengan prosedur yang ditentukan. Pasal 6 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, dalam penjelasan UUPA dijelaskan bahwa seseorang tidak boleh semata-mata mempergunakan tanah untuk pribadinya, pemakai atau tidak dipakai tanah yang menyebabkan kerugian masyarakat. Maka dari itu antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan pribadi harus saling mengimbangi, yang akhirnya mencapai tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagian bagi rakyat seluruhnya.

Guna menuangkan kebijakan di dalam Peraturan Perundang- Undangan dalam kaitannya dengan pembangunan tidak terlepas dari konsep hukum yang mendukung

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

pembangunan. Konsep hukum yang mendukung pembangunan dalam arti yang seluas-luasnya memberikan konsekwensi bahwa hukum harus bisa mengikuti proses perkembangan yang terjadi dimasyarakat, terutama dibidang pembangunan yang berkesinambungan menghendaki konsep hukum yang selalu mampu mendorong dan mengarahkan sebagai cerminan dari tujuan hukum modern.

Masalah pertanahan tampaknya tidak jauh berbeda dari sikap aslinya tetapi akan lebih cenderung represif. Kekuasaan cenderung dan bahkan selalu menggunakan otoritasnya dengan alasan kepentingan umum. Dengan dalih untuk kepentingan masyarakat tersebut, pemerintah melegalkan pencabutan hak atas tanah melalui peraturan tersebut. Pertanyaannya, apakah peraturan ini tidak bertentangan dengan hak asasi manusia dalam hal kepemilikan pribadinya. Tentu saja kalau memang hal itu benar-benar untuk kepentingan umum atau masyarakat banyak, tidak menjadi permasalahan untuk diambilnya hak atas tanah masyarakat tersebut. Akan tetapi itupun sebaiknya harus dilakukan dan dilaksanakan dengan cara transaksi yang biasa tetapi mendalam atau ganti rugi yang wajar.

Pemberian makna kepentingan umum lebih terlihat dengan seiring sejalan yaitu orientasi kebijakan pemerintah. Ketika orientasinya lebih difokuskan pada sebuah pertumbuhan ekonomi, maka kepentingan umum cenderung pada didefinisikan secara luas. Akan tetapi sebaliknya, bila pertumbuhan ekonomi tidak menjadi fokus dan tertuju, kepentingan umum cenderung didefinisikan secara sempit. Kepentingan umum dapat dijabarkan melalui 2 (dua) cara yaitu: Pertama, berupa pedoman umum yang menyebutkan bahwa pengadaan tanah dilakukan berdasarkan alasan kepentingan umum melalui berbagai istilah. Karena berupa pedoman, hal ini

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

dapat mendorong eksekutif secara bebas menyatakan suatu proyek memenuhi syarat kepentingan umum. Kedua, penjabaran kepentingan umum dalam daftar kegiatan. Dalam praktiknya, kedua cara itu ditempuh secara bersamaan.

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera serta pentingnya mutu pendidikan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan. Jika dipandang dari segi meningkatkan mutu pendidikan dan mudah untuk dijangkau maka perluasan tempat pendidikan sangat penting dan berperan, mengingat jika perluasan dilakukan sarana dan prasarana tempat pendidikan tersebut akan bertambah yang semuanya itu sangat Menunjang peningkatan mutu pendidikan. Dalam hal ini peningkatan mutu pendidikan dan sumber daya manusia akan tercapai.

Dipandang dari segi ekonomi dan eksistensi suatu daerah juga dapat berpengaruh. Dimana, peningkatan sarana prasarana akan menjadi daya tarik bagi pencari ilmu pendidikan dari luar daerah yang akan menimba ilmunya di tempat yang lengkap dengan mutu pendidikan yang baik. Jika penduduk dari luar daerah akan mencari mutu pendidikanya di tempat tersebut, maka akan mencari tempat tinggal yang bisa dijadikan sebagai investasi atau pendapatan daerah itu tersebut. Maka pemerintah sebaiknya mempertimbangkan kebijakan tentang pembangunan perluasan tempat pendidikan tersebut dalam berbagai upaya pembangunan berdasarkan atas undang-undang dan peraturan tentang pembangunan untuk kepentingan umum.

Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum tersebut memerlukan tanah yang

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok pengadaan tanah sebagai berikut:

1. Pemerintah dan Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum dan pendanaannya.
2. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
   a. Rencana Tata Ruang Wilayah
   b. Rencana Pembangunan Nasional atau Daerah

Seperti yang telah dijelaskan, pembangunan sarana-prasarana pendidikan yang berkualitas, tersedia merata dan mudah dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, baik pendidikan umum maupun pendidikan agama yang dilaksanakan oleh pemerintah dan swasta atau masyarakat tanpa dibeda-bedakan. Program penyediaan dan peningkatan kemampuan, keterampilan, disiplin dan kesejahteraan SDM pendidikan dan itu semua dapat terwujud dengan adanya perluasan tempat pendidikan tersebut.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Eksistensi kebijakan publik memainkan peranan yang sangat strategis dalam ranah keilmuan bidang administrasi publik. Kebijakan merupakan sarana yang digunakan dalam mencapai tujuan dari pembangunan. Anderson (dalam Islamy, 2003:17) menyatakan bahwa kebijakan adalah serangkaian tindakan yang mempunyai tujuan tertentu yang diikuti dan dilaksanakan oleh seorang pelaku atau kelompok pelaku guna memecahkan masalah tertentu. Adapun pengertian kebijakan publik menurut Surbakti (dalam Ekowati, 2009:1) adalah kebijakan yang menyangkut masyarakat umum, yang merupakan bagian dari keputusan politik yang menjadi kewenangan pemerintah.

Lingkup kebijakan pemerintah dapat dibedakan menjadi kebijakan nasional, kebijakan internasional dan kebijakan daerah. Kebijakan nasional adalah kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Pusat, yang bersifat fundamental dan strategis dalam mencapai tujuan nasional. Sedangkan kebijakan daerah adalah kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebagai pelaksanaan otonomi daerah.

Charles Abrams (1969) menulis permasalahan dalam tata guna lahan bukan karena kekurangan lahan (kuantitas lahan) tetapi lebih pada penggunaan yang tidak efektif dan terorganisisir. Ditambah dengan perusakan lingkungan hidup akibat eksploitasi lahan besar-besaran misalnya akibat ekspansi kegiatan industri.Terdapat perbedaan yang mencolok dalam masalah tata guna lahan di Negara berkembang dan di negara maju.

Di negara berkembang masalah yang mencolok adalah spekulasi harga dan harga lahan yang sangat tinggi sehingga sangat sedikit orang yang dapat membeli rumah secara tunai.Di Negara maju, harga lahan terutama ditentukan oleh

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

aksesibilitasnya yaitu system transportasi. Sepetak lahan tanpa utilitas yang sulit transportasinya harganya hanya ¼ dari harga kavling di kota dan kurang dari 10% dari biaya pembangunan rumah di pinggir kota.

Sekarang ini tanah menjadi suatu barang yang mempunyai nilai ekonomi tinggi, khususnya yang berada dikawasan strategis. Mengetahui hal itu seseorang akan rela mempertahankan tanahnya secara mati-matian jika hak kepemilikan tanahnya direbut oleh orang lain. Berbagai macam cara akan ditempuh sebagian orang untuk mempertahankan kepemilikan tanahnya. Padahal sesuai dengan UUPA tanah mempunyai fungsi sosial.Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentinggan pribadinya, apalagi jika hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Semakin jelasnya jaminan pengadaan tanah dalam pembangunan untuk kepentingan umum akan memicu pertumbuhan pembangunan infrastruktur dan meningkatkan iklim investasi. Sudah menjadi pemahaman umum bahwa Pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum akan secara spesifik mencakup kebutuhan tanah yang cukup luas. Potensi yang mungkin munculterkait kebutuhan lahan ini adalah munculnya konversi-konversi lahan yang sangat mungkin akan semakin meluas karena pembangunan infrstruktur biasanya akan diikuti pula dengan kantong pertumbuhan ekonomi baru yang membutuhkan lahan-lahan baru.

Pembangunan infrastruktur seperti waduk, jalan, pembangkit tenaga listrik berperan sangat penting dalam menunjang berkembangnya perekonomian suatu

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

bangsa. Tanpa adanya fasilitas tersebut gerakan ekonomi akan sangat lambat. Akan tetapi, tanah yang merupakan suatu wadah bagi pembangunan telah banyak dilekati dengan hak tanah ,sementara tanah negara sudah sangat terbatas persediaannya.Untuk itu, sebagai salah satu solusi dari masalah tersebut adalah dengan mengambil tanah-tanah hak. Kegiatan "mengambil" (oleh pemerintah rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum) inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah.

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Sedangkan kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum seringkali terhambat pada proses pengadaan tanah.

Menurut Ahmad Husein Hasibuan, (1986 : 6-7) ada 2 (dua) kendala yang terdapat dalam pelaksanaan pengadaan tanah: faktor psikologis masyarakat dan faktor dana. Yang selama ini sering menjadi masalah dalam pelaksanaan pelepasan atau penyerahan hak lebih dikarenakan oleh faktor dana daripada faktor psikologis masyarakat. Ini terbukti bahwa selama ini yang menjadi permasalahan dalam pengadaan tanah bukan mengenai ada-tidaknya kesediaan pemilik tanah untuk menyerahkan tanahnya untuk kepentingan umum, melainkan karena para pemilik tanah menganggap bahwa ganti-rugi yang ditawarkan tidak sesuai dengan harga pasar setempat.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Selama ini terhambatnya pelaksanaan pengadaan tanah pada umumnya disebabkan oleh ketidaksesuaian harga yang ditetapkan pemerintah dengan harga yang dikehendaki oleh masyarakat. Masyarakat selaku pemilik tanah biasanya menolak harga dari pemerintah yang menurut mereka terlalu murah. Mereka akan mematok harga lebih tinggi dari harga pasar atau paling tidak sesuai dengan harga pasar, bahkan ada masyarakat yang menetapkan harga ganti rugi itu didasarkan pada harga sekian tahun kedepan atau setelah tanahnya dibebaskan dan telah dijadikan sarana umum.

Pemerintah dalam menetapkan besarnya ganti rugi selama ini hanya menghitung pada aspek fisik saja.Besarnya ganti rugi seharusnya juga memperhitungkan aspek non fisik terhadap warga yang terkena dampak dari pembangunan tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2006 pasal 1 ayat 11. Boedi Harsono juga berpendapat bahwa yang kebijakan mengenai pemberian ganti rugi sebenarnya tidaklah terbatas pada penggantian nilai tanah, bangunan, dan tanam-tanaman, tetapi juga seharusnya meliputi penilaian kerugian yang bersifat immaterial dan kerugian yang timbul, seperti kegiatan usahanya, akibat perpindahan ke tempat lain, jumlah pelanggan dan keuntungan yang berkurang.

Yang sering juga memperkeruh masalah dalam proses pengadaan tanah adalah adanya campur tangan pihak-pihak tertentu yang ingin mendapatkan keuntungan pribadi dengan memanas-manasi masyarakat untuk meminta harga yang sangat tinggi atau tidak wajar, yang mengakibatkan pembangunan terhambat karena penyelesaian menjadi berlarut-larut dan berkepanjangan. Pihak ini bisa saja dari warga yang tidak mau diganti rugi dan mempengaruhi warga yang lain agar menolak

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

harga ganti rugi dari pemerintah. Dan tak jarang pula kondisi tersebut memicu suatu benturan antar warga.

Yang menjadi salah satu permasalahan juga bahwa tanah tidak mendukung kebutuhan perumahan. Banyak negara berkembang memiliki luas wilayah yang sangat besar disbanding jumlah penduduknya, tetapi sebagian besar penduduknya tidak memiliki tanah dan rumah.Hal ini terjadi karena sistem monopoli dan harga tanah sangat cepat berubah.

Anderson (dalam Islamy, 2003:19) menyatakan bahwa kebijaksanaan negara mempunyai 4 (empat) implikasi yaitu :

1. Bahwa kebijaksanaan negara itu dalam bentuk perdananya berupa penetapan tindakan-tindakan pemerintah.
2. Bahwa kebijaksanaan negara itu tidak cukup hanya dinyatakan tetapi dilaksanakan dalam bentuk yang nyata.
3. Bahwa kebijaksanaan negara baik untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu itu mempunyai dan di*landa*si dengan maksud dan tujuan tertentu.
4. Bahwa kebijaksanaan negara harus senantiasa diajukan bagi seluruh kepentingan anggota masyarakat.

Nugroho (2003:49) menyatakan ada 3 (tiga) hal pokok dalam kebijakan publik yaitu perumusan kebijakan, implementasi kebijakan, dan evaluasi kebijakan. Selanjutnya dikatakan bahwa pada hakikatnya kebijakan publik merupakan hukum dalam arti yang luas karena kebijakan publik bersifat memaksa dan mengikat semua komponen dalam negara.

Sementara itu, Wibowo, dkk(2004:24) menyimpulkan bahwa kebijakan publik pada dasarnya memiliki 3 (tiga) elemen, yaitu:

1. Identifikasi dan tujuan yang ingin dicapai;
2. Taktik atau strategi dan berbagai langkah untuk mencapai tujuan yang diinginkan;

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

3. Penyediaan berbagai input untuk memungkinkan pelaksanaan secara nyata dan taktik maupun strategi serta berbagai langkah untuk mencapai tujuan yang diinginkan.

Kebijakan tanpa implementasi tidak akan pernah membawa kepada tercapainya tujuan dari kebijakan tersebut. Maka dari itu, implementasi kebijakan perlu mendapat perhatian serius oleh pemangku kepentingan baik di tingkat pusat maupun daerah. Implementasi kebijakan dalam pengertian yang luas merupakan alat administrasi hukum di mana berbagai aktor, organisasi, prosedur, dan teknik bekerja bersama-sama untuk menjalankan kebijakan dalam rangka meraih dampak dan tujuan yang diinginkan (Winarno, 2002:101).

Menurut Indiahono (2009:143), implementasi kebijakan menunjuk kepada aktivitas menjalankan kebijakan dalam ranah kenyataan, baik yang dilakukan oleh organisasi pemerintahan maupun oleh para pihak yang telah ditentukan dalam kebijakan. Sebagai tahapan terpenting dalam kebijakan, implementasi kebijakan menentukan keberhasilan dari kebijakan itu sendiri, menyangkut apakah kebijakan benar-benar diterapkan di lapangan serta apakah kebijakan menghasilkan output dan outcome yang sesuai dengan perencanaan.

Seperti halnya yaitu dengan yang telah dikemukan oleh Soesilowati (2008:47) menyatakan bahwa implementasi kebijakan secara sederhana terdiri atas dua hal pokok, yaitu menyediakan sarana untuk melaksanakan sesuatu dan menimbulkan dampak atau akibat terhadap sesuatu. Selanjutnya dijelaskan oleh Mazmanian dan Sabatier (dalam Soesilowati, 2008:47) bahwa fokus perhatian implementasi kebijakan tertuju pada kejadian-kejadian dan kegiatan-kegiatan yang timbul sesudah disahkannya pedoman-pedoman kebijakan negara yang mencakup

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

baik itu usaha-usaha untuk mengadministrasikan maupun untuk menimbulkan dampak atau akibat nyata pada masyarakat atau peristiwa.

Menurut van Meter dan van Horn (dalam Winarno, 2002:102), implementasi kebijakan adalah tindakan-tindakan yang dilakukan oleh individu-individu atau kelompok-kelompok pemerintah maupun swasta yang diarahkan demi mencapai tujuan-tujuan yang telah ditetapkan dalam keputusan-keputusan kebijakan sebelumnya.

Edwards (dalam Tangkilisan, 2003:13) menyebutkan bahwa elemen penting dalam implementasi kebijakan publik mencakup fragmentasi dan prosedur pengoperasian standar atau lazim dikenal dengan istilah Standar Operasional Prosedur (SOP). Adapun pengertian fragmentasi yaitu pembagian tanggung jawab untuk sebuah bidang kebijakan diantara unit-unit organisasional. Sedangkan pengertian SOP yaitu prosedur baku yang berlaku dalam aktivitas rutin dari kebijakan publik beserta implementasinya.

Bila dikaji dari sisi internal, Ripley dan Franklin (dalam Muchsin, 2002:100) mengklasifikasikan implementasi kebijakan ke dalam tiga kategori, yaitu :

1. Sejauhmana kepatuhan dari aparat birokrasi bawahan
2. Sejauhmana berfungsinya prosedur-prosedur rutin dalam implementasi kebijakan
3. Ada atau tidaknya konflik dalam pencapaian tujuan yang telah ditetapkan

C. Kebijakan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

Dalam rangka melaksanakan proyek-proyek pembangunan, tanah merupakan sarana yang amat penting dan masalah pengadaan tanah untuk kebutuhan tersebut tidaklah mudah untuk dipecahkan dan membutuhkan biaya yang sangat besar.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012

1. Bahwa dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan.
2. Bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis dan adil.
3. Bahwa peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum belum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan.

Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud perlu membentuk Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2034).

Dengan Persetujuan Bersama Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia dan Presiden Republik IndonesiaMenetapkan :*Undang-undang Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.*

1. Instansi adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten atau kota,

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

dan Badan Hukum Milik Negara atau Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah.

2. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
3. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.
4. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
5. Hak atas Tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
6. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
7. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
8. Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
9. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

10. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.
11. Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai atau harga objek pengadaan tanah.
12. Pemerintah Pusat, yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
13. Pemerintah Daerah adalah gubernur, bupati, atau wali kota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
14. Lembaga Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

Dalam pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan harus berdasarkan asas Kemanusiaan, Keadilan, Kemanfaatan, Kepastian, Keterbukaan, Kesepakatan, Keikutsertaan, Kesejahteraan, Keberlanjutan dan Keselarasan.

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. Seperti yang terdapat dalam Pasal 4 juga menjelaskan bahwa:

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

1. Pemerintah atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum. Pemerintah atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum.
2. Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah. Juga pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana pembangunan Nasional atau Daerah, Rencana Strategis dan Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku kepentingan.Penyeleng--garaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit memuat maksud dan

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

tujuan rencana pembangunan, kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan Nasional dan Daerah, letak tanah, luas tanah yang dibutuhkan, gambaran umum status tanah, perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran.

Dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Juga dokumen perencanaan pengadaan tanah ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah. Selanjutnya dokumen perencanaan pengadaan tanah diserahkan kepada pemerintah provinsi. Dalam hal ini persiapan pengadaan tanah yaitu instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan konsultasi publik dalam rencana pembangunan.

Pemberitahuan rencana pembangunan disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, baik langsung maupun tidak langsung. Dalam hal ini maka dilakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.Pendataan awal dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan yang selanjutnya hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak.Dalam hal ini konsultasi Publik dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati. Maka pelibatan pihak yang berhak dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh pihak yang Berhak atas lokasi rencana pembangunan. Kesepakatan dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan.Atas dasar kesepakatan instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur.Lalu Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja.Apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan konsultasi publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.Apabila dalam konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada gubernur setempat. Maka Gubernur membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan yaitu terdiri dari:

1. Sekretaris daerah provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai sekretaris merangkap anggota.
3. Instansi yang menangani urusan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota.
4. Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota
5. Bupati atau Wali kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota
6. Akademisi sebagai anggota.

Tim yang telah ditetapkan setelah itu bertugas menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan dan membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.

Hasil kajian tim berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh gubernur. Setelah itu Gubernur berdasarkan rekomendasi mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan. Dalam hal ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan Gubernur menetapkan lokasi pembangunan. Setelah itu diterimanya keberatan atas rencana lokasi pembangunan, Gubernur memberitahukan kepada instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.

Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan masih terdapat keberatan, pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan tata usaha negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

dikeluarkannya penetapan lokasi. Maka pengadilan Tata Usaha Negara memutus diterima atau ditolaknya gugatan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan. Dari itu pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan tata usaha negara dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Selanjutnya Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam hal ini penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) atau Pasal 22 ayat (1) diberikan dalam waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun. Pasal 25 Dalam hal jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 tidak terpenuhi, penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya

Praktek pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini terus mengalami perkembangan dan pengujian di lapangan, hingga akhirnya dipandang bahwa pemerintah masih mengalami kesulitan dan ketidakpastian dengan banyaknya program pembangunan infrastruktur yang terkendala pada masalah pengadaan tanahnya.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan.Pelaksanaan pengadaan meliputi inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan tanah, penilaian Ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti kerugian, pemberian ganti kerugian dan pelepasan tanah instansi. Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.Maka beralihnya hak dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

Dari semua penjelasan diatas maka inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang perbidang tanah dan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan di kantor desa atau kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat pengadaan tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja. Setelah itu hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan secara bertahap, parsial, atau keseluruhan. Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah objek pengadaan tanah.Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian. Lembaga pertanahan menetapkan penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan juga Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah. Penilai yang ditetapkan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan dan pelanggaran terhadap kewajiban penilai dikenakan sanksi administratif atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang perbidang tanah, meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, kerugian lain yang dapat dinilai. Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai, disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara. Juga nilai ganti kerugian menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.

Bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Dalam hal ganti kerugian perlu dilakukanya musyawarah penetapan ganti kerugian yaitu lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian. Maka hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Jika dalam hal ini tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk atau besarnya Ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Setelah itu Pengadilan negeri memutus atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.Yang mana putusan pengadilan negeri atau Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Dalam hal ini pihak yang berhak menolak bentuk atau besarnya ganti kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu, karena hukum pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian. Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak.Ganti kerugian diberikan kepada Pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah atau putusan pengadilan negeri atau Mahkamah.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek Pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan. Kemudian akan mendapatkan bukti dalam masalah ganti kerugian bukti yang merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari.

Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan. Tuntutan pihak lain atas objek pengadaan tanah yang telah diserahkan kepada instansi yang memerlukan menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian. Setiap orang yang melanggar ketentuan dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah, atau putusan pengadilan negeri atau Mahkamah Agung, maka ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat. Penitipan ganti kerugian juga dilakukan terhadap pihak yang berhak menerima anti kerugian tidak diketahui keberadaannya atau objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian yaitu sedang menjadi objek perkara di pengadilan, masih dipersengketakan kepemilikannya, diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang atau menjadi jaminan di bank.

Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.Pihak yang berhak menerima ganti kerugian atau instansi yang memperoleh tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diberikan insentif perpajakan. Maka ketentuan lebih lanjut mengenai insentif perpajakan diatur oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

Pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara atau daerah.Pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai atau dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang.Pelepasan objek pengadaan tanah dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu. Pelepasan objek pengadaan tanah tidak diberikan Ganti kerugian, kecuali:

1. Objek pengadaan tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.
2. Objek pengadaan tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah.
3. Objek pengadaan tanah kas Desa.

Tanah mempunyai fungsi sosial dan pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dasar filosofi yang me*land*asi pemahaman bahwa negaramenguasai seluruh kekayaan alam termasuk tanah adalah Pasal 33 UUD

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

1945 yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-PokokAgraria (UUPA).

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa semua tanah di kawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Tetapi ada tanah yang dikuasai langsung dan tanah yang dikuasai tidak langsung. Dikuasai langsung oleh negara jika di atas tanah itu tidak ada hak-hak pihak lain (orang atau badan hukum), namun jika di atas tanah itu ada hak pihak tertentu, maka tanah tersebut disebut tanah yang tidak langsung dikuasai oleh negara. Konsep dasar hak menguasai tanah oleh negara di Indonesia termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: "*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarkemakmuran rakyat.*"

Dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) dan penjelasannya tersebut tampak bahwa, menurut konsep UUD 1945 hubungan antara negara dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah hubungan penguasaan. Artinya, bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pasal 2 UUPA yang merupakan aturan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, menjelaskan pengertian hak menguasai sumber daya alam oleh negara sebagai berikut:

1. Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

2. Hak menguasai dari Negara tersebut dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk:
    a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
    b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
    c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
4. Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakatmasyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuanketentuan Peraturan Pemerintah.

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentangPeraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dinyatakan bahwa:

1. Atas dasar menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalamPasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaanbumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dandipunyai oleh orang-orang, baik

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

sendiri maupun bersama-samadengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberiwewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan,demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnyasekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungandengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undangini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Mengingat tanah mempunyai peranan yang penting dalamkehidupan manusia, maka setiap usaha untuk menguasai hak atastanah harus mengikuti aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh negara dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturmasalah pertanahan, seperti UUPA maupun dalam peraturanpelaksanaan-nya, agar tidak terjadi benturan hak dan kepentinganantara yang satu dengan lainnya. Oleh karena itu, perlu adanyajaminan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut, dalam pengadaan tanahuntuk proyek-proyek pemerintah dapat dilakukan dengan danpembebasan hak atas tanah, pelepasan atau penyerahan hak atastanah, dan pencabutan hak atas tanah.Berkenaan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum,aturan terbaru pemerintah yaitu Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Banyak peraturan dan undang-undang yang dibuat dalam rangka mendorong distribusi tanah secara luas, antara lain:

1 Pengendalian tata guna tanah atau lahan.

Pemerintah melakukan pengendalian konversi tanah sesui dengan rencana induk tata ruang, peraturan, dsb. Pemilik tanah individual atau perusahaan swasta harus mengajukan ijin kepada pemerintah kota jika ingin mengubah

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

fungi tanahnya atau mendirikan bangunan. Mekanisme/ metode/ cara yang digunakan adalah izin prinsip, izin lokasi, izin perencanaan, IMB, dll.

2. Pembangunan lahan terpadu.

   Dilakukan pemerintah dengan menyediakan prasaranajalan dan listrik yang cukup sehinggamerangsang pihak swasta untukmembangun atau mengarahkan untukmembangun ke arah yang telah ditetapkanpemerintah.

3. "*land* banking" (bank tanah selektif).

   Pemerintah membebaskan sebidang tanahdi pinggir kota kemudian menjualnyakepada pihak swsta dengan tujuanmengarahkan pembangunan fisik sesuai rencana tata ruang yang ada.

4. Konsolidasi tanah.

   Suatu teknik mengelolatanah dengan menyatukan beberapa pemiliktanah dalam suatu perencanaan yangterpadu dan menyediakan fasilitas umum,dan kemudian membagikannya kembalikepada pemilik tanah sesuai kesepakatan.

5. Pembangunan tanah matang.

   Pemerintahmelakukan pembebasan tanah di pinggir kotadan memberikan pelayanan atau membanguninfrastruktur bagi keperluan sektor swasta.Semua biaya yang timbul ditanggungpemerintah.

Di dalam perolehan tanah untuk kepentingan umum, hal yang harus mendapat penegasan dan harus dilaksanakan adalah prinsip-prinsip perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan, yaitu:

1. Kepastian atas terselenggaranya proses pembangunan untukkepentingan umum bukan untuk swasta atau bisnis.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

2. Keterbukaan publik dalam proses pembangunan untuk kepentingan umum.
3. Penghormatan hak atas tanah.
4. Keadilan bagi yang menyerahkanatau melepaskan hak atas tanah bagi kepentingan umum.

Menyangkut prinsip keempat, setiap perolehan tanah untuk kepentingan umum dalam pelaksanaan pembangunan harus memberikan land bagi penyusunan jadwal kepastian pemulihan hak, kompensasi dan sebagainya serta penyelesaian pembangunan kepentingan umumyang lebih terukur.Selain itu juga memberi *land* bagi tahapan prosedur kerja yang harus dilakukan.

Prinsip kedua, yaitu keterbukaan publik. Dalam perolehantanah untuk kepentingan umum dalam pelaksanaan pembangunan harus ditetapkan tahapan-tahapan yang dilewati sebelum dilakukan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yaitu Pencantuman lahan yang akan diserahkan atau dilepaskan dalamRencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

Penetapan lokasi pembangunan kepentingan umum oleh Kepala Daerah melaluikeputusannya. Dalam proses penyusunan RTRW dan KeputusanPenetapan Lokasi diperlukan sejumlah kegiatan konsultasi publik danasistensi bersama pihak legislatif. Konsultasi publik itu akanmemberikan keterbukaan kepada masyarakat luas maupun terhadappemegang hak atas tanah tentang lokasi yang akan dijadikan lahanbagi pembangunan kepentingan umum.

Prinsip ketiga, yaitu penghormatan hak atas tanah, di mana proses pengadaan lahan bagipembangunan kepentingan umum ini dilakukan dengan cara, yaitu

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan tidak diperkenankan melakukan pencabutan hak atas tanah secara sewenang-wenang. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan hak atas tanah, sementara pencabutan hak atas tanah diatur berdasarkan ketentuan lain yaitu undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda- benda yang ada di atasnya.

Pengaturan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dari pemegang hak yang sah dengan menghormati segala hak-haknya.Sebelum sampai pada proses pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, maka akan dilewati sejumlah proses yang terbuka dan melibatkan keputusan-keputusan publik. Dalam tahap awal, tanah yang akan dilepaskan ditetapkan lokasinya melalui pecantuman RTRW yang kemudian ditegaskan melalui keputusan penetapan lokasi oleh kepala daerah. Kemudian apabila terjadi proses peralihan kepemilikan pada lahan yang telah ditetapkan maka diperlukan ijin tertulis dari kepala daerah. Dalam proses penetapan RTRW dilakukan sejumlah kegiatan konsultasi publik sehingga masyarakat maupun pemegang hak yang sah akan terinformasikan jauh sebelumnya tentang rencana pengadaan terhadap tanah, bangunan, tanaman dan hal-hal terkait tanah yang dikuasainya. Guna melakukan pengadaan lahan tersebut.Kepala daerah kemudian membentuk panitia pengadaan. Panitia pengadaan bertugas melakukan kegiatan inventarisasi tanah, panitia penelitian status hukum, menafsir ganti rugi, melakukan penyuluhan kepada masyarakat, mengadakan musyawarah, menyaksikan pelaksanaan ganti rugi, membuat berita acara pelepasan dan melakukan dokumentasi atas berkas. Kemudian panitia pengadaan akan melakukan musyawarah dalam rangka mendapatkan

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

kesepakatan mengenai pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut bentuk dan besarnya ganti rugi.

Prinsip keempat adalah keadilan bagi yang menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah. Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah harus dilakukan dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, dilakukandengan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugiatas dasar musyawarah. Pihak yang melepaskan atau menyerahkan akan melepaskan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Penetapan besarnya ganti rugi yang menyebabkan si pemegang hak sah atas tanah kehilangan atau terlepas haknya dilakukan secara musyawarah. Musyawarah itu sendiri akan merupakan kegiatan yang saling mendengar, memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan.

Sementara dalam hal ganti rugi, penggantian diberikan atas kerugian baik yang bersifat fisik atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Demikian juga keterlibatan Lembaga atau Tim penilai harga yang bersifatprofesional dan independen untuk mendapatkan dasar perhitungan nilai ganti rugi.Dalam rangka

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga atau Tim penilai harga tanah ditetapkan oleh kepala daerah.

Apabila ternyata setelah dilakukan musyawarah dan panitia pengadaan telah menetapkan bentuk ganti rugi dan menitipkannya kepada Pengadilan Negeri, masih terdapat ketidak sepakatan, maka si pemegang hak yang sah atas tanah dapat mengajukan keberatan kepada Kepala Daerah atau Mendagri guna meminta pertimbangan agar dapat dikukuhkan atau diubah. Prinsip ini harus memberikan perhatian yang lebih besar kepada pemegang hak yang sah atas tanah untuk mendapatkan keadilan atas ganti rugi, sekaligus menjaga keseimbangan antara penghormatan hak atas tanah serta kebutuhan pembangunan kepentingan umum yang jauh lebih luas manfaatnya.Masalah ganti kerugian merupakan isu sentral yang paling rumit penanganannya dalam upaya pengadaan tanah oleh pemerintah dengan memanfaatkan tanah-tanah hak.

D. Sumber Dana, Hak, Kewajiban dan Peran Serta Masyarakat

Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Dalam hal instansi yang memerlukan tanah Badan Hukum Milik Negara atau Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penugasan khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penugasan khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Dana Pengadaan Tanah meliputi dana:

1. Perencanaan
2. Persiapan
3. Pelaksanaan
4. Penyerahan hasil
5. Administrasi dan pengelolaan
6. Sosialisasi

Pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan oleh Instansi dan dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.Ketentuan mengenai mekanisme pelaksanaan pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dengan peraturan Pemerintah.Penyediaan dan penggunaan pendanaan jaminan ketersediaan pendanaan bagi pengadaan tanah untuk kepentingan umum dialokasikan oleh instansi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam penyelenggaraan pengadaan tanah, pihak yang berhak mempunyai hak:

1. Mengetahui rencana penyelenggaraan Pengadaan Tanah.
2. Memperoleh informasi mengenai Pengadaan Tanah.

Dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, setiap orang wajib mematuhi ketentuan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, masyarakat dapat berperan serta, antara lain:

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

1. Memberikan masukan secara lisan atau tertulis mengenai pengadaan tanah
2. memberikandukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah.

Proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Undang-Undang ini diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Undang-Undang ini. Sisa tanah yang belum selesai pengadaannya dalam proses pengadaan tanah pengadaannya diselesaikan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan mengenai tata cara pengadaan tanah dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan yang baru berdasarkan ketentuan undang-undang ini.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

16/41992.pdf

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini mengkaji proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon yang berlokasi di Kampung Blang Bebangka Kecamatan Pegasing Kabupaten Aceh Tengah.

B. Lokasi/ Objek Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Kantor Bupati Aceh Tengah, Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah, Gedung Rektorat Universitas Gajah Putih, dan Kantor Camat Pegasing.

C. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif karena penelitian ini menekan-kan pada manfaat, sementara pengumpulan data dilakukan dengan mendalami fenomena yang diteliti (Koentjaraningrat, 1994:84). Selain itu, menurut Lincoln dan Guba pendekatan kualitatif ini dipilih karena beberapa sebab. Pertama, pendekatan ini lebih mudah melakukan penyesuaian apabila berhadapan dengan kenyataan ganda. Kedua, pendekatan ini memperlihatkan langsung korelasi antara peneliti dan informan. Ketiga, metode ini lebih peka dan mudah beradaptasi dengan banyak pengaruh dan terhadap pola-pola nilai yang ada di lapangan (Lincoln dan Guba dalam Moleong, 2004:5).

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Penelitian ini tidak dimaksudkan untuk menguji hipotesa melainkan hanya menggambarkan apa adanya tentang suatu gejala yang terjadi di lapangan yaitu mengenai mekanisme pengukuran tanah pemerintah di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah. Kemudian dideskripsikan juga faktor-faktor penghambat dalam proses pengukuran tanah pemerintah, dan upaya apa yang sudah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah dalam mengatasi hambatan yang ada.

Sementara itu, dilihat dari jenisnya, penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Menurut Faisal penelitian deskriptif merupakan kegiatan mengeksplorasi dan klarifikasi mengenai suatu fenomena atau kenyataan sosial, dengan jalan mendeskripsikan atau menggambarkan sejumlah variabel yang berkenaan dengan masalah dan unit yang diteliti. Pada jenis penelitian deskriptif, data yang dikumpulkan berupa kata-kata dan gambar, bukan angka-angka (Faisal, 2003:20).

Banyak pendekatan yang dapat dilakukan dalam mengatasi permasalahan tanah dan lahan agar penggunaan tanah, memiliki dan pengendalian penataan penggunaan tanah sesuai serta berlangsung dengan baik, seperti:

1. *Land* readjustment

   Land readjustment adalah suatu mekanisme menata kembali kepemilikan suatu tanahyang dimiliki oleh beberapa orang.*Land* readjustment dapat dilakukan olehpemerintah, oleh departemen tertentu, atau secara sukarela dilakukan oleh para pemiliktanah.Mekanismenya yaitu Persetujuan diantara pemilik tanah untukmenyepakati peraturan baru yang nantinyaakan diterapkan.Penghitungan ulang secara cermat seluruh Luas area tanah,

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

termasuk segi-segi kualitas.Merancang lay out yang baru lengkap dengan jalan sarana dan prasarana.Persetujuan menyangkut pembiayaaninfrastruktur baru.Re-alokasi kepada pemilik denganmempertimbangkan ukuran dan kualitastanah sebelumnya.Tinjauan dari Segi Sosial. Keuntungan yang di dapat dari konsolidasi tanah dari segi social yaitu Pemilik tanah akan memperoleh kembalitanahnya berupa petak atau kavling yang lebihteratur bentuknya dan dekat denganprasarna lingkungan Lahan menjadi lebih layak untukdikembangkan atau dijualBeban pusat kota yang berlebihan dapatdikurangi karena tersedianya prasarana sosial ekonomi yang memadai. Pengendalian pengembangan tanah*(land development control)* menjadilebih mudahPerkembangan pemukiman liar dapatdicegahMenghemat waktu untuk menghindarikonflik dan negosiasi yang terkadangmemakan waktu yang cukup lama.Tinjauan segi ekonomi meringankan pembiayaan pemerintah dalampengembangan kota usaha untuk tidak mengeluarkan biaya dalammemancangtanah secara khusus bagipemilik tanah. Memberikan kemungkinan kepada penduduk kota dari berbagai lapisan untuk dapatmembangun menurut kemampuannyamasing-masing. Menghambat terjadinya spekulasi tanah olehgolongan kuat, melalui pengendalianpenyediaan tanah menurut luas, lokasi, harga, dan waktu yang sesuai dengan tahap-tahap perencanaan kota.

Kelemahan readjustment yaitu sulit mencari tanah bagi perluasan akibatpembangunan sarana dan prasaranaKawasan harus dipilih dengan

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

cermatsehingga penyediaan sarana dan prasaranadapat diselesaikan dalam beberapa tahunsaja dan tidak terbengkalai.

2. Resetllement

Resetllement ialah kegiatanmemindahkan suatu jumlah penduduk karena tujuan tertentu ke kawasan laindan dibangun sesuai dengan standardyang direncanakan.

D. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas data lapangan dan data kepustakaan. Data kepustakaan terdiri atas bahan primer seperti UUD 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang PeraturanDasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentangPemerintahan Daerah, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.Sementara itu, bahan sekunder terdiri atas hasil-hasil penelitian terdahulu. Adapun data lapangan bersumber dari jawaban-jawaban informan dalam penelitian ini.Sumber-sumber data tersebut dilakukan *crosscheck* untuk mengklarifikasi kebenaran dari data yang diperoleh.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

E. Informan

Karena pendekatan penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, maka untuk menentukan informan pada penelitian ini tidak menggunakan populasi atau sampel seperti pengertian yang dipahami di dalam penelitian kuantitatif. Informan yang diambil sebagai sampel dari daerah tertentu maka sampel tersebut tidak bersifat mewakili (representatif populasi) tetapi lebih diperlakukan sebagai kasus yang mempunyai ciri khas tersendiri yang tidak harus sama dengan ciri populasi yang "diwakilinya". Sebab penelitian ini tidak bertujuan untuk menggeneralisasikan fenomena, melainkan lebih bersifat kasuistik dan unik sesuai konteks situasinya (Irawan, 2006:52-65).

Berdasarkan pemahaman tersebut maka terdapat beberapa kriteria sebagai syarat untuk menentukan informan yang akan dipakai dalam penelitian ini yaitu mereka yang terlibat secara langsung dan tidak langsung dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Universitas Gajah Putih Takengon. Dengan begitu, mereka yang memenuhi kriteria tersebut diharapkan memahami mekanisme pengadaan tanah pemerintah beserta segala faktor pendukung dan penghambatnya.

Berdasarkan karakteristik yang demikian itu, maka informan yang dipilih antara lain :

1. Bupati Kabupaten Aceh Tengah
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah
3. Rektor Universitas Gajah Putih Takengon
4. Camat Pegasing
5. Reje Kampung Blang Bebangka

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

6. Warga yang terkena dampak pembebasan lahan

Adapun teknik penentuan informan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah teknik *purposive sampling*. Pada teknik ini, setiap populasi tidak mendapat kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai informan. Siapa yang akan diambil sebagai informan disesuaikan dengan tujuan penelitian. Caranya adalah dengan menyesuaikan informan dengan karakteristik yang telah ditentukan sebelumnya sehingga populasi sampel yang digunakan tidak acak melainkan sampel yang telah dikenal.

F. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang diterapkan dalam penelitian ini antara lain :

1. Tinjauan Kepustakaan

Tinjauan kepustakaan dilakukan untuk mendapatkan data sekunder (data pendukung) dan memperkuat data primer. Data sekunder biasanya diperoleh dari sumber data berupa catatan, teori–teori, dan bahan–bahan acuan penelitian, dokumen, buku–buku, dan artikel berita.

2. Wawancara Mendalam

Wawancara mendalam dilakukan untuk mendapatkan data primer dari informan secara lengkap dan detail. Menurut Chadwick wawancara adalah suatu bentuk komunikasi verbal yang bertujuan untuk memperoleh data atau informasi (Chadwick, 1991:121). Wawancara mendalam (*in-depth interview*) adalah

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

percakapan dua orang dengan tujuan memperoleh keterangan sesuai dengan penelitian dan dipusatkan pada isi yang dititikberatkan pada tujuan-tujuan deskripsi, prediksi, dan penjelasan sistematik mengenai penelitian tersebut.Penelitian ini menggunakan pendekatan *in-depth interview* dengan pedoman semi-terstruktur. Melalui pendekatan ini, pandangan informan digali secara mendalam dengan pertanyaan terbuka. Kemudian, jawaban yang sekiranya multitafsir dan kurang mendetail perlu diikuti dengan pertanyaan lanjutan dengan menggunakan teknik *probing*.Penelitian memakai pedoman wawancara yang dapat ditambah atau dikurangi bila perlu, dan kadang-kadang ditanyakan kepada informan secara tidak berurutan tergantung pada kondisi informan dalam memberikan informasi. Pedoman wawancara ini berisi pertanyaan terbuka yang memberikan keleluasaan bagi informan untuk mengemukakan pandangannya secara bebas. Percakapan yang digunakan pun bersifat informal agar suasana lebih santai dan tidak tegang.

3. Observasi

Menurut Hadi, kegiatan observasi adalah pengamatan dan pencatatan dengan sistematis fenomena-fenomena yang diselidiki (Hadi, dalam Faisal, 2003:52). Penelitian ini melakukan observasi langsung terhadap proses kegiatan pengukuran tanah pemerintah di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah yang sedang atau sudah berjalan, agar dapat diperoleh gambaran yang lebih nyata mengenai mekanisme pengukuran tanah pemerintah.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

G. Teknik Analisis Data

Data yang telah terkumpul kemudian diproses melalui beberapa tahap sebagai berikut (Moleong, 2004:190-214) :

1. Pemrosesan Satuan (*Unityzing*)

   Unityzing adalah tahap pengorganisasian data yang diperoleh. Pada tahap ini semua data yang telah diperoleh diberi kode sesuai dengan satuan-satuan yang ditemukan dalam data.

2. Kategorisasi

   Pada tahap ini data yang telah diberi kode dimasukkan dalam beberapa kategori. Kategori dibuat berdasarkan pada tujuan penelitian sehingga memudahkan dalam melakukan proses penelitian berikutnya.

3. Penafsiran Data

   Penafsiran data dilakukan berdasarkan tujuan penelitian yang telah tergambar pada tahap kategorisasi.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Kabupaten Aceh Tengah

1. Aspek Geografis dan Demografis

Kabupaten Aceh Tengah adalah salah satu kabupaten di Provinsi Aceh, Indonesia. Ibu kotanya adalah Takengon, sebuah kota berhawa sejuk yang berada di salah satu bagian punggung pegunungan Bukit Barisan yang membentang sepanjang Pulau Sumatera.

Kabupaten Aceh Tengah secara geografis terletak di 410 -458 LU dan 9618 9622 BT dengan beribukota di Takengon ini memiliki luas wilayah keseluruhan 4.318,39 km terbagi menjadi 14 Kecamatan dan 2 desa. Batas batas wilayah Kabupaten Aceh Tengah yaitu:

- Sebelah utara Berbatasan langsung dengan Kabupaten Bener Meriah dan Kabupaten Bireun
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Gayo Lues
- Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Aceh Barat, Kabupaten Pidie, dan Kabupaten Nagan Raya
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Aceh Timur

2. Aspek Kesejahteraan Masyarakat

Aceh Tengah dikenal pula dengan sebutan Negeri Antara memang memiliki kekayaan alam yang melimpah.Topografi yang bergunung-gunung dan tanah yang

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

subur memberikan keuntungan bagi usaha pertanian.Kabupaten ini memang masih menggantungkan ekonominya dari pertanian.Kopi menjadi andalan utama, penanaman kopi memang sudah dikenal penduduk sejak zaman Belanda.Selain karena cocok tumbuh di daerah yang berhawa sejuk harganya pun relatif lebih tinggi.

Komoditi unggulan Kabupaten Aceh Tengah yaitu sektor pertanian dan jasa. Sektor pertanian komoditi unggulannya adalah sub sektor tanaman perkebunan dengan komoditi kakao, kopi, kelapa dan nilam. Sub sektor pertanian komoditi yang diunggulkan berupa komoditi jagung dan Ubi kayu, Pariwisatanya yaitu wisata alam dan budaya

B. Sejarah Singkat Universitas Gajah Putih

Dalam surat keputusan DPRD Kabupaten Daerah Tingkat II Aceh Tengah Nomor: 421/4/06/1984 Bahwa Universitas Gajah Putih Takengon didirikan atas dasar harapan masyarakat Kabupaten Aceh Tengah. Dimana awal berdirinya universitas ini masih Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi dan Sekolah Tinggi Ilmu Pertanian.

Pada awal tahun 2008 PTGP dikembangkan menjadi Universitas dengan SK Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia dengan Nomor: 144/D/2008 Tanggal 18 Juli 2008 menjadi 4 Fakultas yaitu Pertanian, Ekonomi, Teknik dan Fisipol serta 9 Program Studi yaitu Fakultas Pertanian dengan program studi Agro-Industri, Agri-Bisnis, Budidaya perairan dan Peternakan. Fakultas ekonomi dengan program studi Manajemen dan Ekonomi pembangunan. Fakultas Teknik dengan Program Studi Teknik Informatika. Fakultas Fisipol dengan Program studi Komunikasi dan Tata Negara.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

C. Kebijakan Pengadaan Tanah untuk Pengembangan Universitas Gajah Putih

Bagaimana peran kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah didalam penyelesaian masalah pertanahan yang mempunyai kepastian hukum dan mengikat para pihak pihak terkait. Melakukan pengembangan penyelesaian masalah pertanahan melalui musyawarah yang dapat diterima oleh para pihak

Walaupun secara kuantitas sengketa atau permasalahan pengadaan tanah cukup rendah, namun karena menyangkut atau bersinggungan dengan hak azasi manusia maka permasalahan pengadaan tanah mendapat sorotan yang cukup tajam dari berbagai elemen masyarakat.Lahirnya Peraturan Presiden (Perpres) No 36/2005 sebagai akibat banyaknya proyek infrastruktur yang tidak terselesaikan karena ulah spekulan dan sebagian kecil masyarakat yang nakal Padahal, pemerintah sudah berketetapan mempercepat pembangunan, yang memprioritaskan infrastruktur, supaya berdampak ikutan bagi kegiatan ekonomi.

Mencermati fenomena permasalahan pengadaan tanah yang ada, kehadiran Perpres Nomor 36 tahun 2005 bersifat parsial karena persoalan mendasar adalah kondisi yang sengaja dibuat juga negara tidak mampu membayar utang luar negeri sehingga negara donor dapat menyetirnya. Salah satu bentuk kendali negara pemberi utang adalah prinsip pengadaan infrastruktur yang menguntungkan mereka yang membuat negara terutang terikat dan harus mengadakan pembebasan tanah demi kepentingan negara donor.Perpres No 36/2005 masih merupakan upaya mengatasi gejala dan tidak menuntaskan inti persoalan, yakni keadilan lewat reformasi agraria.

Sampai saat ini psikologi masyarakat dan kelompoknya terlalu apriori terhadap ketentuan baru yang mengatur kepentingan umum, padahal dalam suasana

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

perubahan ini kepentingan Bangsa yaitu pembangunan dan kepentingan yang lebih besar harus diutamakan dengan tidak mengabaikan kepentingan masyarakat perseorangan.Oleh karena itu menurutnya, Pemerintah perlu menetralisir dan dan memberikan penjelasan yang utuh terhadap masyarakat yang masih apriori dan traumatis atas bayang-bayang masa lalu (orde baru) yang menimbulkan prasangka dan kekecewaan publik berulang kembali sebaiknya disamping sosialisasi secara gencar juga perlu dilaksanakan konsultasi publik.

D. Teori Kebijakan Tanah

RUU pengadaan tanah yang telah disahkan telah mengandung paradigma baru secara lebih berkemanusiaan, demokratis dan adil, namun juga harus tetap menjamin kelancaran pengadaan tanah dalam pembangunan untuk kepentingan umum. Semangat ini setidaknya dapat dilihat dan dipahami, dari hal-hal sebagai berikut :

1. Definisi pengadaan tanah menurut Pasal 1 angka 2, adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Kata "layak dan adil" dalam definisi tersebut mencerminkan adanya paradigma baru yang menjamin dan menghormati yang berhak. Kata "pihak yang berhak" juga menjawab berbagai persoalan terhadap pelepasan tanah yang diatasnya terdapat bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut namun belum tentu merupakan hak dari pemilik tanah, bisa saja milik penyewanya, penggunanya, pengolahnya,

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

pengelolanya dan sebagainya. Aturan ini belum ditemukan pada Keppres No. 55 Tahun 1993 dan Perpres No.36 Tahun 2005

2. Pasal 1 angka 3, menyebutkan bahwa pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Jadi yang menguasai obyek pengadaan tanah belum tentu sekaligus sebagai memiliki obyek pengadaan tanah telah masuk dalam definisi pihak yang Berhak. Pasal 1 angka 4, menyebutkan objek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Dari 2 definisi ini dapat diharapkan adanya pemberian ganti rugi yang adil kepada pihak-pihak yang berhak atas pemberian ganti kerugian yang seringkali memicu potensi konflik.
3. Definisi kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pada draft naskah akademik RUU ini definisi kepentingan umum belum termuat. Pada Perpres No. 36 Tahun 2005 pengertian kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Definisi kepentingan umum dalam RUU yang disahkan tersebut ternyata lebih memiliki kejelasan dengan menekankan adanya kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah.
4. Diperkenalkannya instrumen konsultasi publik dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 8 yang menyebutkan bahwa konsultasi publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antarpihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan. Dengan konsultasi publik ini instansi yang memerlukan tanah menjelaskan antara lain mengenai rencana pembangunan dan cara perhitungan ganti kerugian yang akan dilakukan oleh penilai pertanahan.

5. Pencantuman asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang meliputi 10 asas yaitu :

   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 Keadilan, adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

   c. Asas Kemanfaatan, adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan Negara.

   d. Asas Kepastian, adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.

   e. Asas Keterbukaan, adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

f. Asas Kesepakatan, adalah bahwa proses pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

g. Asas Keikutsertaan, adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat baik secara langsung maupun tidak langsung sejak perencanaan sampai dengan pembangunan.

h. Asas Kesejahteraan,adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

i. Asas Keberlanjutan, adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

j. Asas Keselarasan, adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan Negara.Asas kemanusiaan pada draft RUU naskah akademik sebelumnya belum termuat. Dimuatnya tambahan asas kemanusiaan dan ditempatkan paling awal telah menegaskan adanya prinsip kemanusiaan yang harus dipatuhi dalam setiap pengadaan tanah untuk kepentingan umum, selain mematuhi 9 asas lainnya.Secara mudah argumentasinya dapat dijelaskan bahwa meski pengadaan tanah untuk kepentingan umum bersifat wajib atau keharusan bagi pemerintah untuk mewujudkannya, namun harus tetap memperhatikan sisi kemanusiaan bagi yang berhak.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

6. Adanya penegasan tujuan dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimuat Pasal 3, yaitu bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.
7. Cakupan pengadaan tanah yang digunakan untuk kepentingan umum dalam pembangunan telah dipertegas dalam Pasal 10 dengan jumlah 18 item. Dilihat dari materinya merupakan penegasan dan penyempurnaan cakupan dari Pasal 5 Perpres 63 Tahun 2005 yang memiliki 21 item, dan perpres 65 tahun 2006 dengan 7 item. Ke 18 item cakupan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut adalah meliputi :
   a. Pertahanan dan keamanan nasional
   b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
   c. Waduk, bendungan, bending, irigasi, saluran air minum, seluran pembuangan air dan sanitasi, bangunan pengairan lainnya
   d. Pelabuhan, Bandar udara, dan terminal
   e. Infrastruktur minyak, gas dan panas bumi, meliputi transmisi dan atau distribusi minyak, gas dan panas bumi
   f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik
   g. Jaringan telekomunikasi and informatika
   h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah
   i. Rumah sakit pemerintah atau pemerintah daerah

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

j. Fasilitas keselamatan umum

k. Tempat pemakaman umum pemerintah atau pemerintah daerah;

l. Fasilitas keselamatan umum

m. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau public

n. Cagar alam dan cagar budaya

o. Kantor pemerintah atau pemerintah daerah atau desa

p. Penataan pemukiman kumuh perkotaan atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa

q. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah atau pemerintah daerah

r. Prasarana olah raga Pemerintah atau Pemerintah Daerah

s. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

8. Pasal 11 mengatur bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum wajib diselenggarakan oleh pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah. Jika yang memerlukan BUMN maka tanah untuk kepentingan umum menjadi milik BUMN.

9. Pasal 12 mengatur bahwa pembangunan untuk kepentingan umum wajib diselenggarakan Pemerintah, dan dapat bekerjasama dengan BUMN, BUMD, atau Badan Usaha Swasta. Dalam hal pembangunan pertahanan dan keamanan nasional maka pembangunannya diselenggarakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

10. Tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui

a. Perencanaan

b. Persiapan

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

c. Pelaksanaan

d. Penyerahan hasil, yang rincian pengaturannya dibahas dalam pasal-pasal selanjutnya.

11. Penilaian besarnya ganti kerugian oleh Penilai dilakukan per bidang tanah, meliputi :

a. Tanah

b. Ruang atas tanah dan bawah tanah

c. Bangunan

d. Tanaman

e. Benda yang berkaitan dengan tanah

f. Kerugian lain yang dapat dinilai. Dalam bagian penjelasan diterangkan bahwa yang dimaksud "Kerugian lain yang dapat dinilai" adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan niai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, baiaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.

12. Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

13. Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang paling sedikit memuat :

a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

b. Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan nasional dan daerah

c. Letak tanah

d. Luas tanah yang dibutuhkan

e. Gambaran umum status tanah

f. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah

g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan

h. Perkiraan nilai tanah

i. Rencana penganggaran.

14. Pemberian ganti kerugian diberikan langsung kepada pihak yang berhak berdasar hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah atau putusan pengadilan atau Mahkamah Agung. Tuntutan pihak lain atas objek pengadaan tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian. Bilamana pihak yang berhak menolak bentuk atau besarnya ganti kerugian, maka ganti kerugian dititpkan di pengadilan negeri setempat.

15. Penitipan ganti kerugian selain disebabkan karena ditolak dari pihak yang berhak, juga dapat dilakukan terhadap pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya, objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan, masih dipersengketakan kepemilikannya, diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau menjadi jaminan di Bank.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

16. Pendanaan untuk pengadaan tanah bersumber dari APBN atau APBD, dana internal perusahaan untuk BUMN. Dana pengadaan tanah ini digunakan untuk membiayai : perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan, dan sosialisasi. Pendanaan pengadaan tanah ini harus dituangkan dalam dokumen penganngaran sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
17. Hak bagi Pihak yang Berhak dalam pengadaan tanah meliputi : mengetahui rencana penyelenggaraan pengadaan tanah; dan memperoleh informasi mengenai pengadaan tanah. Setiap orang wajib mematuhi ketentuan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
18. Dalam ketentuan peralihan diatur bahwa Proses pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya UU Pengadaan Tanah ini diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya UU ini. Sisa tanah yang belum selesai pengadaannya dalam proses pengadaan tanah diselesaikan berdasar ketentuan yang diatur dalam UU ini. Peraturan perundang-undangan mengenai tata cara pengadaan tanah dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan yang baru berdasarkan ketentuan UU pengadaan tanah ini.
19. Selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak diundangkan UU Pengadaan tanah ini maka peraturan pelaksanaan UU ini harus sudah ditetapkan.
20. UU pengadaan tanah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Masyarakat harus diberi akses seluasnya untuk mengetahui perencanaan sebuah kawasan demi menghindari spekulasi orang-orang yang lebih dulu tahu suatu rencana tata guna dan tata kuasa tanah. Seperti misalnya anggota panitia pembebasan atau oknum birokrasi yang mengatur tata ruang ada kemungkinan menutup informasi serta mencoba meraih keuntungan pribadi dengan menjadi spekulan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Di hilir belum ada ketentuan kuat mengenai status kepemilikan hak atas tanah yang selama ini mengandalkan secarik kertas.Perlu tata guna dan tata kuasa tanah secara menyeluruh karena undang-undang kita tidak mengakui bukti-bukti tradisional.Perpres No 36/2005 ini sangat positivis, sangat berdasar pada persoalan legal formal. Ini melemahkan posisi masyarakat, seperti komunitas adat, karena hak mereka atas tanah akan terabaikan. Sehingga menurutnya seharusnya perpres ini muncul dalam satu paket dengan penataan ruang dan Undang-Undang Pokok Agraria.

Adanya UU Nomor 22 tahun 1999 pada akhirnya ditindak lanjuti dengan Keppres Nomor 34 tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan yang menyerahkan sembilan kewenangan Pemerintah di bidang Pertanahan kepada Pemerintah Kabupaten dan Kota, antara lain adalah penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan.

Peran Pemda dalam kegiatan Pengadaan Tanah cukup tinggi, seperti :

a. Melakukan sosialisasi dan penyuluhan kepada masyarakat sebelum kegiatan dilaksanakan
b. Melakukan inventarisasi tanah yang akan terkena kegiatan

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

c. Memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai pentingnya kegiatan pengadaan tanah tersebut untuk dilaksanakan melalui pertemuan dengan masyarakat

d. Mengadakan rapat dikecamatan

e. Menfasilitasi rapat koordinasi dengan instansi terkait pelaksanaan pengadaan tanah tersebut.

Akibat adanya Keppres tersebut maka segala administrasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah dilaksanakan oleh Pemda, BPN sama sekali tidak memiliki arsip mengenai kegiatan pengadaan tanah yang ada di wilayahnya karena semua arsip ada di Pemerintah Daerah. Kelemahannya jika terjadi permasalahan BPN kesulitan untuk membantu menanganinya.

Peran BPN saat ini dalam kegiatan pengadaan tanah dapat dikatakan hanya membantu Pemda melaksanakan berbagai kegiatan pengadaan tanah seperti sosialisasi, penyuluhan dan mediasi dengan para pihak jika terjadi permsalahan, bahkan untuk Kabupaten 50 Kota keseluruhan kegiatan ditangani Pemda, BPN hanya memberikan saran atau masukan dalam pelaksanaan atau dalam rapat koordinasi.

Adapun Koordinasi dalam pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah antara Pemerintah daerah dan BPN cukup baik.Jika ada kegiatan pengadaan tanah maka rapat koordinasi secara intensif dilaksanakan oleh Pemda, BPN dan instansi terkait yang menanganinya, kegiatan yang dilaksanakan lebih banyak difasilitasi oleh Pemerintah Daerah. Jika terjadi masalah maka Bupati atau Walikota akan menugaskan kepada asisten untuk menyelesaikan, dan asisten mengundang para pihak ke Kantor Bupati atau Walikota.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Keberhasilan suatu kegiatan pengadaan tanah juga ditentukan oleh penyuluhan yang dilakukan apakah dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai pentingnya pembangunan yang akan dilaksanakan.

Pelaksanaan penyuluhan sebelum dilaksanakannya kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum frekwensinya berkisar rata-rata 3 x di setiap daerah, yang menjadi pelaksana dari setiap kegiatan penyuluhan adalah Pemerintah daerah dan instansi yang terkait dan masuk dalam kepanitiaan Pengadaan Tanah. Dan lokasi penyuluhan pada umumnya dilakukan dilokasi pengadaan tanah atau di kantor Desa tempat dilaksanakannya kegiatan pengadaan tanah.

Pengumuman dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau kota, kantor camat dan kantor Kelurahan atau Desa setempat selama 1 bulan. Jika ada keberatan yang diajukan dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan itu, yang oleh Panitia dianggap beralasan, maka Panitia mengadakan perubahan terhadap daftar dan peta tersebut.

Hanya saja proses musyawarah yang terjadi tidak ada komunikasi dua arah, Pemerintah sudah menetapkan harga atau biaya ganti rugi yang akan diberikan, dan masyarakat harus bisa menerima harga ganti rugi yang ditawarkan itu. Sehingga musyawarah yang dilaksanakan selama ini terkesan hanya merupakan mekanisme formal saja, dilaksanakan namun kurang memperhatikan aspirasi pemilik tanah sehingga akhirnya setelah kegiatan berjalan muncul keberatan dari pemilik tanah.

Adapun Jangka waktu musyawarah dalam Keppres Nomor 55 tahun 1993 tidak ditetapkan, hal ini berbeda dengan Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 yang menetapkan jangka waktu 90 hari dan Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 yang menetapkan jangka waktu musyawarah lebih lama yaitu 120 hari. Dari 10

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

responden sebagian besar menyatakan kegiatan pengadaan tanah dapat diselesaikan dalam jangka waktu 90 hari kecuali untuk Kabupaten dan Kota Jayapura, Kota Surabaya dan Kab. Sidoarjo pelaksanaan musyawarah memakan waktu lebih dari 90 hari.

Yang sering menjadi persoalan manakala pemegang hak atas tanah menuntut besarnya ganti rugi atas berdasarkan harga pasar karena hal ini dinilai layak olehnya, sedangkan Pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) tahun terakhir karena hal ini sesuai dengan pasal 15 ayat 1 Perpres Nomor 36 tahun 2005. Kalau dasar perhitungan ganti rugi atas tanah didasarkan atas NJOP PBB tahun terakhir, maka hal ini kurang memberikan penghargaan terhadap hak atas tanah karena NJOP PBB sangat jauh dari harga pasar.

Ada perangkat baru yang tugasnya membantu Panitia Pengadaan Tanah dalam menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yaitu Lembaga atau Tim Penilai harga tanah. Dalam pasal 1 angka 12 Perpres Nomor 36 tahun 2005 dinyatakan bahwa Lembaga atau Tim Penilai harga tanah adalah lembaga atau tim yang profesional dan independen untuk menentukan nilai atau harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah atau besarnya ganti rugi.

Panitia Pengadaan Tanah dalam kegiatan pengadaan tanah jika terjadi permasalahan antara para pihak mengenai besaran ganti rugi kalau diperlukan menjadi mediator para pihak yang bersengketa, sisanya menyatakan selalu menjadi mediator jika terjadi permasalahan.Sebagai mediator, keputusan yang ditetapkannya adalah keputusan sebagai pihak ketiga yang sifatnya hanya membantu terwujudnya

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

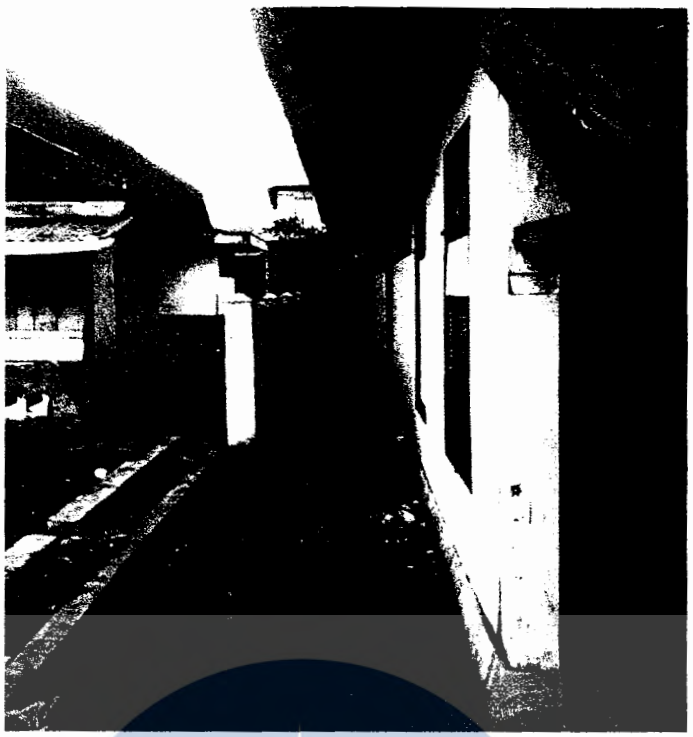
kesepakatan diantara para pihak.Bagi mediator tidak ada kewenangan untuk memaksakan keputusannya agar dipatuhi oleh para pihak yang dibantunya.Adapun yang menjadi Kendala Panitia Pengadaan Tanah dalam pelaksanaan tugas, adalah :

a. Norma atau peraturan
   - Petunjuk pelaksanaan kurang lengkap
   - Berbenturan dengan hak ulayat
b. Personil kurang memadai, kurang keahlian
c. Sarana/ Prasarana/ peta tidak memadai
d. Pembiayaan tidak memadai, belum mendukung, terbentur anggaran belanja daerah

Didalam usaha mengembangkan peningkatan mutu kuantitas dan kualitas Universitas Gajah Putih Takengon sebenarnya dapat dilakukan dengan caraperluasan area kampus sekitas. Namun, menimbang sulitnya lahan akan sempitnya sekitar Gajah Putih yang berbatasan langsung dengan salah satu gedung yaitu Gedung Olah Seni (GOS) dan batasan lainnya yang langsung dengan pemukiman rumah masyarakat. Maka, perlu kebijakan dalam pengadaan tanah untuk pengembangan Universtias Gajah Putih Takengon.

Seperti gambar yang terdapat dibawah ini memperlihatkan bahwa area perkampusan Universitas Gajah Putih Takengon sangat sulit jika dilakukan rencana perluasan didaerah sekitarnya.Seperti yang telah dijabarkan karena tidak tersedianya lagi lahan utnuk dijadikan sebagai perluasan kampus Universitas Gajah Putih Takengon.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka



Gbr. 4.1: Batas sebelah barat dari Universitas Gajah Putih Takengon

Gambar 4.1 diatas menunjukkan bahwa batas dari sebelah barat dari kampus Universitas Gajah Putih Takengon berbatasan langsung atau dekat dengan salah satu gedung yaitu Gedung Olah Seni (GOS). Apabila perluasan tetap dilakukan, maka Gedung Olah Seni tersebut akan mengalami penggusuran. Penggusuran dilakukan terhadap Gedung Olah Seni akan menimbulkan kendala lain lagi yaitu rencana pengadaan tanah yang baru untuk bangunan gedung yang terkena dampak penggusuran tersebut.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Gbr. 4.2: (Batas sebelah timur dari Universitas Gajah Putih Takengon)

Gambar 4.2 tersebut menunjukkan bahwa batas sebelah timur dari Kampus Universitas Gajah Putih Takengon sangat dekat dengan pemukiman warga penduduk.Yang mana warga penduduk sangat sulit untuk melepaskan hak tanahnya sebagai rencana perluasan dari kampus Universitas Gajah Putih Takengon.

Setelah melihat dari batas timur dan batas barat dari area kampus Universitas Gajah putih Takengon. Maka, rencana dalam perluasan sangat suka untuk dijalankan dan akan mengalami masalah yang rumit dalam pelaksanaanya. Menimbang dari kesulitan dan kendala yang akan dilewati. Maka, perlu kebijakan yaitu pengadaan tanah baru untuk pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Prosedur pengadaan tanah untuk pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon, meliputi tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Penetapan Lokasi

Sebelum melaksanakan pembebasan lahan atau tanah untukpengembangan Universitas Gajah Putih, Pemerintah Kabupaten Aceh Tengah melakukan penetapan lokasi. Penetapan lokasi ini didasarkan padarencana proyek yang akan dibangun disertai keterangan mengenaiaspek pembiayaan dan jangka waktu pelaksanaan pembangunan. Mekanisme penetapan lokasi pembebasan lahan atau tanah untuk pengembangan Universitas Gajah Putih dilakukan dengan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah. Permohonan tersebut dilengkapi dengan keterangan mengenai:

a. lokasi tanah yang diperlukan;
b. luas dan gambar kasar tanah yang diperlukan;
c. penggunaan tanah pada saat permohonan diajukan;
d. uraian rencana proyek yang akan dibangun disertai keteranganmengenai aspek pembiayaan, lamanya pelaksanaanpembangunan.

Setelah permohonan itu diajukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah, maka dilakukan koordinasi dengan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Aceh Tengah untuk melakukan penelitian mengenai kesesuaian peruntukan lahan atau tanah.

Selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah akan melakukan inventarisasi lahan atau tanah yang terkena proyek pengembangan Universitas Gajah Putih. Bagian yang krusial dalam mekanisme program pembebasan lahan untuk

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

pengembangan Universitas Gajah Putih adalah inventarisasi lahan. Inventarisasi lahan dilakukan di Kampung Blang Bebangka Kecamatan Pegasing Kabupaten Aceh Tengah.

2. Pembentukan Tim

Setelah melakukan penetapan lokasi, maka dibentuklah Tim Pelaksana Pembebasan Tanah untuk Lokasi Pengembangan Universitas Gajah Putih Takengonberdasarkan Surat Keputusan Bupati Aceh Tengah Nomor 125ATahun 2013 tanggal 9 Agustus 2013 tentang Pembentukan TimPelaksana Pembebasan Tanah untuk Lokasi Pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon.

Adapun susunan Tim Pelaksana Pembebasan Tanah untukLokasi Pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon adalah sebagai berikut:

1. Sekretaris Daerah Kabupaten Aceh Tengah sebagai penanggung jawab
2. Asisten Tata Praja Setda Aceh Tengah sebagai ketua
3. Kabag Pemerintahan Setda Kabupaten Aceh Tengah sebagai sekretaris
4. Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Tengah sebagai anggota
5. Kepala Bappeda Kabupaten Aceh Tengah sebagai anggota
6. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Aceh Tengah sebagai anggota
7. Camat Pegasing sebagai anggota
8. Reje Kampung Blang Bebangka sebagai anggota
9. Rektor Universitas Gajah Putih sebagai anggota

Berdasarkan Surat Keputusan Bupati Aceh Tengah tersebut,maka Tim Pelaksana Pembebasan Tanah untuk Lokasi Pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon melaksanakan tugas sebagai berikut:

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

1. Mencari, meneliti, memilih dan menetapkan lahan untuk lokasi Pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon;
2. Melaksanakan pembebasan tanah hak milik seluas 20.000 M^2 dengan surat keterangan tanah terletak di Kampung Blang Bebangka Kecamatan Pegasing;
3. Mempersiapkan kelengkapan administrasi peralihan tanah;
4. Melaksanakan proses peralihan tanah;
5. Melaporkan pelaksanaan tugas dimaksud angka 1 sampai dengan angka 4 tersebut di atas kepada Bupati Aceh Tengahmelalui Sekretaris Daerah.

Dalam melakukan tugas tersebut di atas, Tim PelaksanaPembebasan Tanah untuk Lokasi Pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon perlu mempertimbangkan kriteria-kriteria sebagai berikut:

a. Status hukum kepemilikan lahan adalah jelas dan tidak sedang dalam sengketa
b. Luas dan harga lahan rasional dan dapat dijangkau denganalokasi dana yang tersedia
c. Lahan yang dipilih prospektif untuk dimanfaatkan sesuai peruntukkannya.

3. Survei Lokasi

Setelah terbitnya Surat Keputusan Bupati Pontianak Nomor 125A Tahun 2013 tanggal 9 Agustus 2013 tentang Pembentukan Tim Pelaksana Pembebasan Tanah Untuk Lokasi Pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon, selanjutnya dilakukan survei lokasi untuk Pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Penunjukan ini dilakukan agar terdapat menegaskan tentang tanda batas (lokasi) Pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon.

Dalam pelaksanaan pengukuran bidang tanah, baik yangmempunyai sertifikat maupun yang belum mempunyai sertifikat,baik yang dikuasai oleh masyarakat atau instansi pemerintah,berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 danPeraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan PertanahanNasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan: semua bidang-bidangtanah tersebut harus mempunyai tanda batas yang telahdiukur.

Penegasan tanda batas tersebut diumumkan kepada pemiliktanah melalui media massa dan pamfletyang ditempel pada Badan Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah.Kemudian baru dilakukan pemasangan tanda batas agar masing-masingpemilik tanah mengetahui bahwa tanahnya terkena lokasipembebasan tanah pada lokasi Pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon. Pemasangan tanda batas ini

melibatkan Camat Pegasing dan Reje Kampung Blang Bebangka.

4. Rapat Tim dengan Pemilik Tanah

Setelah dilakukan survei dan penetapan tanda batas lokasi Pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon, maka Tim Pelaksana Pembebasan Tanah melakukan rapatdengan pemilik tanah yang tanahnya terkena pembangunan Pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon.Dalam rapat Tim Pelaksana Pembebasan Tanah dengan pemilik tanah dibahasmengenai tujuan dilakukannya

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon dan besarnya ganti rugi yang diberikan kepada pemiliktanah.

5. Kesepakatan (Musyawarah)

Setelah tahapan-tahapan di atas dilakukan, maka tahapanterakhir dari proses pengadaan tanah untuk Pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon adalah kesepakatan (musyawarah)mengenai nilai harga tanah yang diberikan oleh Tim PelaksanaPembebasan Tanah kepada pemiliktanah yang terkena dampak pembangunan.Harga ganti rugi tanah untuk Pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon di Blang Bebangka terdiri dari 2 (dua) klasifikasiyaitu :

1. Tanah tapak rumah ditetapkan seharga Rp. 150.000,- permeter persegi (M^2). Tanah tapak rumah yang dibebaskan seluas 225 M^2 diberikan biaya ganti rugi sebesar Rp.33.750.000,-(tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).
2. Tanah kebun ditetapkan seharga Rp. 75.000,- permeter persegi. Tanah kebun yang dibebesakan seluas 19.775 M^2 dandiberikan biaya ganti rugi sebesar Rp. 1.483.125.000,- (Satu milyar empat ratus delapan puluh tiga juta seratus dua puluh lima ribu rupiah).

Berkenaan dengan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk Pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon, apabila nilaiganti rugi yang telah ditetapkan oleh Bupati tidak diterima oleh masyarakat, maka mereka dapat mengajukan banding kepadaGubernur. Namun apabila Gubernur tidak menerima banding tersebut,maka dapat dicabut hak dari pemegang hak atas tanah

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

tersebutmelalui Peraturan Presiden dan kepada masyarakat yang masih keberatan terhadap pencabutan hak tersebut, masih diberikan upaya melalui peradilan.

E. Kendala-Kendala yang Timbul dalam Proses Pengadaan Tanah

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon ternyata tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan, bahkan dalam kenyataannya banyak mengalami kendala. Berdasarkan rangkuman hasil wawancara dengan para informan, diketahui kendala-kendala secara yuridis dan empiris sebagai berikut:

1. Kendala Yuridis

Dalam proses pengadaan tanah bagi pelaksanaanpembangunan untuk kepentingan umum, peraturan perundang-undanganyang dibuat pemerintah terkesan mengenyampingkanhak-hak masyarakat. Hal ini dapat dilihat dari upaya pemerintahyang dapat melakukan konsinvasi apabila masyarakat merasakeberatan untuk melepaskan hak atas tanahnya yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum.

Dengan demikian, timbul pemaksaan dari peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pemerintah untuk mengambil hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Padahaltujuan daripada kebijakan adalah untuk memberikan kepastian,manfaat, maupun keadilan. Namun dalam prakteknya, kebijakan lebihditekankan sebagai alat pemaksa bagi penguasa.

Pandangan pemerintah bahwa tanah berfungsi sosial.Arti hak milik mempunyai fungsi sosial ini ialah hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, melainkan juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat umum.Hal tersebut didasarkan pada pemikiran bahwa hak milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya.

Sebagian besar rakyat Indonesia tinggal di desa-desa, dan sumber penghasilannya dari tanah pertanian.Pandangan hidup rakyat khususnya di desa-desa, secara sosiologis bahwa tanah adalah segala-galanya, sumber segala penghidupan dan kehidupan masih tetap berakar dari tanah leluhur mereka. Jika tenaga dan modal telah dikeluarkan selama bertahun-tahun dalam penggarapan sebidang tanah, baik itu tanah negara atau daerah atau perkebunan atau kehutanan, dan tanah-tanah BUMN atau BUMD, lahirlah anggapan bahwa tanah itu "milik"nya, sebagaimana anggapan orang-orang tua mereka terdahulu. Ketentuan-ketentuan yuridis formal ternyata tidak dapat menjangkau pandangan ini.

Inilah yang menjadi tantangan utama institusi publikkenegaraan dan kemasyarakatan dalam membangun dan memfungsikan kebijakan yang adil, pasti, serta bermanfaat.Selain itu, masalah pencabutan hak atas tanah yang tertuang dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tidak secara tegas memperinci soal pengaturan ganti rugi terhadap tanah-tanah yang sebelumnya dikuasai masyarakat. Namun yang diatur hanyaapabila pemilik tanah tidak mau melepaskan haknya sementara pembangunan tidak bisa dilaksanakan di tempat lain, makapemerintah menempuh proses musyawarah. Yang menjadi kekhawatiran dan paling tragis adalah klausul penetapan ganti rugi sepihak. Apabila upaya musyawarah tidak membuahkan

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

kesepakatan, maka pemerintah melalui panitia atau tim pengadaan tanah akan menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi hinggan menitipkan ganti rugi uang kepada pengadilan negeri setempat.

Kebijakan pemerintah terhadap masalah pertanahan tampaknya cenderung represif. Kekuasaan cenderung dan bahkan selalu menggunakan otoritasnya dengan alasan kepentingan umum. Dengan dalih untuk kepentingan masyarakat tersebut, pemerintah melegalkan pencabutan hak atas tanah melalui peraturan tersebut. Pertanyaannya, apakah peraturan ini tidak bertentangan dengan hak asasi manusia dalam hal kepemilikan pribadinya. Tentu saja kalau memang hal itu benar-benar untuk kepentingan umum atau masyarakat banyak, tidak menjadi soaluntuk diambilnya hak atas tanah masyarakat tersebut. Itupun harus dilakukan dengan cara transaksi yang biasa atau ganti rugi yang wajar.

2. Kendala Empiris

Selain kendala yuridis yang timbul dari pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon, berikut ini akan diungkapkan kendala secara empirisnya antara lain:

a. Tidak jelasnya tanda batas kepemilikan tanah

Tidak jelasnya sebagian tanda batas kepemilikan tanah menimbulkan kendala dalam proses pembebasan tanah untuk pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon. Pentingnya tandabatas tanah atau patok bidang tanah untuk

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

menghindari terjadinya *overlaping* terhadap batas-batas tanah yang sudah dilakukan pengukuran oleh Tim Pelaksana Pembebasan Tanah.

b. Status tanah yang belum jelas

Status tanah dari warga masyarakat yang lahannya atau tanahnya terkena dampak pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon masih ada yang tidak memiliki sertifikat. Wargamasyarakat yang lahan atau tanahnya terkena pengem-bangan Universitas Gajah Putih Takengon yang tidak memiliki sertifikattanah berjumlah 11 (sebelas) orang. Hal ini menimbulkan kesulitan dalam proses inventarisasi. Padahal Pemerintah telah menetapkan keharusan pengurusan sertifikat berdasarkanUndang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (UUPA) Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa semua bidang tanah harus didaftarkan ke Kantor Agraria atau BPN setempat. Berkenaan dengan pelaksanaan pembebasan tanah untuk pengem-bangan Universitas Gajah Putih Takengon, maka akan sangatberpengaruh pada nilai atau nominal ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah. Hal ini sangat jelas mengingat bagi pemilik tanah yang telah memiliki sertifikat tentu harga ganti rugi yang diberikan lebih tinggi dari pada pemilik tanah yang tidak memiliki sertifikat.

c. Tidak dibentuknya Tim Penilai Harga Tanah

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon, seharusnya dibentuk Tim Penilai Harga Tanahyang berfungsi untuk melakukan penilaian terhadap harga tanah masyarakat yang terkena dampak pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon. Hal ini penting

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

dilakukan untuk membuat standarisasi dari nilaiharga tanah yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah yangterkena dampak pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon. Namun dalam kenyataannya, Tim Penilai Harga Tanah untuk pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon tidak pernah dibentuk sehingga tidak ada standarisasi nilai gantirugi yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah dan terkesan menekan pemilik hak atas tanah.

d. Belum adanya kesepakatan harga dengan pemilik tanah

Pelaksanaan pembebasan tanah untuk pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon belum ada kesepakatan harga mengenai ganti rugi dengan pemilik tanah. Ketidak sepakatan tersebut, menurut hasil observasi penulis terletak pada perbedaan sudut pandang. Tim PelaksanaPembebasan Tanah lebihmene-kankan pada data yang diberikan oleh Kantor Pajak Kabupaten Aceh Tengah dengan memperhatikan Nilai Jual BeliObjek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP) tahun terakhir untuktanah yang bersangkutan.Sedangkan masyarakat lebih melihat pada peruntukan tanah dengan pengertian tanah mereka terletak pada posisistrategis, sehingga dengan dibangunnya Universitas Gajah Putih Takengon maka harga tanah mereka akan mengalami kenaikan, sehingga mereka relatif tidak menerima pembayaran yang ditetapkan oleh pemerintah dan meminta ganti kerugian tanah denganharga Rp. 350.000,- permeter persegi. Karena perbedaan pandangan mengenai harga tersebut menimbulkan kendala dalam pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Permasalahan dalam pengadaan tanah dapat terkait secara langsung dengan proses pengadaan tanahnya sejak perencanaan hingga penyerahan, maupun dampak tidak langsung dari kesejajaran nilai tanah yang telah digantikan dengan uang atau lainnya. Dibanding harta lainnya yang dapat dimiliki manusia, secara umum kepemilikan tanah memiliki keterikatan lebih luas dan menyangkut banyak pihak dibanding dengan kepemilikan harta benda lainnya.

Logika sederhana dapat menunjukkan bahwa kepemilikan tanah biasanya merekam historis dan asal usul atau bahkan sejarah suatu keluarga atau kelompok masyarakat, menyangkut pula unsur garis pewarisan, batas kepemilikan tanah dengan pihak-pihak lain, dan kualitas atau harga tanah yang sangat variatif sesuai persepsi pribadi pemilik tanah maupun taksiran harga umum sesuai kondisi setempat. Sehingga sebenarnya menangani pelepasan tanah jika bukan atas kesadaran dan kemauan secara suka rela pemiliknya, namun lebih karena diminta untuk kepentingan umum dalam pembangunan, maka menjadi hal yang sangat kompleks, rumit dan perlu hati-hati diselesaikan meski telah ada skema bermacam bentuk pemberian ganti rugi sekalipun, hingga mekanisme musyawarah, keberatan, dan tuntutan melalui pengadilan.

Meski RUU Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah disahkan, problem mendasar dari pengadaan tanah yang berpotensi melahirkan konflik di masyarakat tetap perlu menjadi pusat perhatian.Meskipun masih dibahas melalui paradigma Perpres 55 Tahun 1993, dari proyeksi pembangunan hukum pertanahan pasca reformasi masih memiliki relevansi sebagai bahan pemahaman

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

mengapa dalam pengadaan tanah masih kerap memunculkan konflik dan problem di masyarakat. Hal tersebut dapat diamati setidaknya dari keadaan sebagai berikut :

1. masyarakat terkadang tidak mempunyai posisi runding (bergaining position) yang seimbang, secara psikologis masyarakat berada di bawah tekanan pihak penguasa.
2. Penentuan bentuk dan besarnya ganti rugi dianggap oleh masyarakat tidak layak, dalam arti bahwa ganti rugi itu tidak dapat digunakan untuk mempertahankan tingkat kesejahteraan sosial ekonominya, bahkan tingkat kesejahteraan sosial ekonominya menjadi lebih buruk jika dibandingkan keadaan sebelum tanahnya dicabut atau dibebaskan haknya.
3. Batasan tentang pengertian kepentingan umum yang dijadikan dasar pengadaan tanah ini sangat abstrak, sehingga menimbulkan penafsiran yag berbeda-beda dalam masyarakat. Akibatnya terjadi "ketidakpastian hukum" dan dapat menjurus pada munculnya konflik.
4. Penggantian kerugian hanya terbatas bagi masyarakat pemilik tanah ataupun penggarap tanah,yang berarti ahli warisnya. Ketentuan ini tanpa memberikan perlindungan terhadap warga masyarakat yang bukan pemilik, seperti penyewa atau orang yang mengerjakan tanah, yang menguasai dan menempati serta yang menggunakan tanah. Di samping itu terhadap hak ulayat yang dibebaskan untuk kepentingan umum, bagi masyarakat adat tersebut belum dilindungi dan belum mendapat kontribusi dari pembangunan itu, serta

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

recognisi sebagai ganti pendapatan, pemanfaatan dan penguasaan hak ulayat mereka yang telah digunakan untuk pembangunan.

5. Musyawarah untuk mencapai kesepakatan, harus dilakukan dengan perundangan yang benar, saling mendengar dan saling menerima pendapat, berdasarkan alur dan patut, berdasarkan sukarela antara para pihak tanpa adanya tekanan psikologis yang dapat menghalangi proses musyawarah tersebut.
6. Pengaturan tentang permukiman kembali tidak diatur lebih lanjut, sehingga permukiman kembali itu dilaksanakan hanya sekedar memindahkan warga masyarakat yang terkena proyek pembebasan dari tempat yang lama ke tempat yang baru, tanpa diikuti dengan kegiatan untuk memulihkan kehidupan sosial ekonomi mereka. Upaya untuk memulihkan kegiatan ekonomi mereka dengan memperhitungkan kerugian yang dialami oleh warga yang terkena dampak pembebasan tanahnya, bagi warga masyarakat yang sebelumnya tanah adalah merupakan aset yang berharga, sebagai tempat usaha, bertani, berkebun dan sebagainya, terpaksa kehilangan aset ini, karena mereka dipindahkan ke tempat permukiman yang baru.
7. Setiap perselisihan yang terjadi dalam pelaksanaan tentang menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi perlu adanya pemikiran bahwa penyelesaiannya yang paling utama harus dilakukan dengan penyelesaian ADR (Alternative Dispute Resolution), yaitu melalui musyawarah, negosiasi dan mediasi, jika cara ini tidak membuahkan hasil, maka penyelesaian baru melalui proses yudisial ke pengadilan.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

8. Panitia pencabutan hak-hak atas tanah harus juga bertanggung jawab terhadap upaya pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang terkena dampak pembebasan.

F. Upaya Pemerintah Mengatasi Kendala Pengadaan Tanah

Dalam mengatasi masalah yang ditimbulkan dari pengadaan tanah perlu beberapa solusi untuk mengatasinya, yaitu:

1. Musyawarah

   Seperti yang terdapat dalam undang-undang dan peraturan yang telah ditetapkan tetang musyawarah maka musyawarah antara Pemerintah setempat sangatlah penting dilakukan. Musyawarah ini mengikutsertakan pihak instansi terkait dengan masyarakat yang terkena perluasan pengadaan tanah. Dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum,sebaiknya mempertimbang-kan hak-hak pemilik tanah mengingat selama ini aturan hukum yang mengatur masalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum terkesan tidak berpihak kepada pemilik tanah.Didalam musyawarah ini juga sangat penting dilakukan yaitu menghilangkan kesan mengenyampingkan kepentingan masyarakat setempat atau pihak yang terkena pembangunan kepentingan umum tersebut penting untuk dilakukan.

2. Pemberian Ganti Kerugian

   Pemberian ganti kerugian yang pantas berupa uang atau lokasi tanah yang baru beserta dengan ketersediaan bangunan yang baru sesuai dengan jalannya

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

musyawarah yang telah disepakati bersama oleh Pemerintah Daerah setempat maupun pihak instansi terkait

3. Sosialisasi

   Penjelasan tentang pentingnya bangunan yang akan dibangun di atas tanah pemilik atau pihak yang terkena pembangunan umum tersebut.

4. Pembentukan Tim Pengurusan Tanah

   Pentingnya pembentukan Tim dalam hal bukti kepemilikan tanah yang sah. Pemerintah Daerah dan instansi terkait sebaiknya membentuk sebuah tim yang berguna untuk menyelesaikan surat atau bukti kepemilikan tanah yang terkena pembangunan kepentingan umum tersebut. Juga perlu dibentuknya tim sebagai survei harga atau nilai tanah yang terkena pembangunan. Hal ini sangat penting mengingat banyaknya ragam harga yang ditentukan masing-masing oleh pemilik tanah.

5. Peraturan dan Undang-undang

   Untuk memperkuat aturan hukum mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebaiknya diatur dengan undang-undang.Hal ini sangat penting mengingat kedudukan undang-undang lebih tinggi dari pada Peraturan Presiden.

Peraturan pelaksana Perpres 36 tahun 2005 yang sudah direvisi dengan Perpres Nomor 65 tahun 2006 seharusnya memuat hal-hal yang bersifat teknis dan operasional seperti:

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

a. Administrasi pengadaan tanah, bentuk baku berita acara, blanko surat menyurat, dsb
b. Tata cara pengadaan tanah, mekanisme penyuluhan, pengumuman,musyawarah dan penetapan ganti rugi serta pelaksanaan pemberian ganti rugi termasuk mengenai mekanisme konsinvasi
c. Tata cara penyelesaian permasalahan pengadaan tanah

Disamping peraturan pelaksanaan tersebut di atas, Perpres Nomor 65 tahun 2006 perlu disempurnakan terutama :

a. Pasal 6 ayat 5 mengenai susunan keanggotaan panitia Pengadaan tanah terdiri atas unsur perangkat daerah dan unsur BPN. Sebaiknya ada wakil pemilik tanah, hal ini untuk menghindari pengusulan ganti rugi yang sifatnya sepihak. Pola ini akan meminimalisasi perbedaan besarnya ganti rugi yang diusulkan dalam musyawarah, menerapkan asas kesetaraan dalam proses yang lebih dini.
b. Pasal 9 ayat (2) mengenai kuasa dari pemilik tanah, harus ada kriteria yang membolehkan untuk bertindak sebagai kuasa, misalnya ditentukan adanya hubungan darah dengan pemilik tanah sehingga profesi tertentu seperti pengacara atau LSM tidak bisa bertindak sebagai kuasa;
c. Pasal 10 ayat 1 mengenai jangka waktu musyawarah 120 hari, sebaiknya jangka waktu tidak perlu diatur, tetapi intensitas dari musyawarah itu yang perlu ditingkatkan dan tercapainya komunikasi dua arah antara pemilik tanah dan Pemerintah atau Pemerintah daerah.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

d. Pasal 1 angka 12 menyebutkan bahwa Lembaga atau Tim Penilai harga Tanah adalah lembaga atau tim yang profesional dan independen. Dalam pasal 15 disebutkan bahwa lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah ditunjuk oleh Panitia dan ditetapkan oleh Bupati atau Walikota. Siapa yang membentuk Lembaga atau Tim Penilai itu dan terdiri dari berapa anggotanya tidak diatur. Tugas lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah ini sudah dibatasi oleh pasal 15 ayat 1 huruf a yang mengatur bahwa dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas NJOP atau nilai sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan penentuan besarnya ganti rugi tetap menjadi wewenang Panitia Pengadaan Tanah dalam bentuk keputusan Panitia. Sehingga tugas lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah ini cukup dirangkap oleh Panitia Pengadaan tanah, sehingga keberadaan lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah adalah sesuatu yang memperpanjang tata cara operasional sehingga perlu ditinjau kembali.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

16/41992.pdf

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Semua materi yang diangkat diharapkan mampu menjawab permasalahan yang acap kali timbul dalam proses pengadaan tanah oleh pemerintah sehingga pembangunan yang berintikan pada kemakmuran dan keadilan dapat terwujud.

Kasus tanah menjadi masalah di beberapa daerah. Bagi para petani tanah merupakan alat produksi, tumpuan harapan, di mana kehidupan diandalkan. Persoalan tanah selalu menjadi masalah: menyangkut pembebasan lahan, spekulan akan bermain dan menggetok harga yang tidak masuk akal. Akibatnya pembangunan pun berhenti karena harga tidak masuk pada perencanaan yang sudah dibuat.Hal yang perlu diperhatikan lagi adalah bahwa dengan masih banyaknya tanah-tanah bermasalah, harus diselesaikan oleh pemerintah demi untuk lancarnya mata rantai ekonomi.

Dalam Pengadaan tanah ini Pemerintah Daerah mengambil kebijakan yang mengacu kepada perpres 65 tahun 2006 dengan 7 item. Ke 18 item cakupan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut adalah meliputi yaitu:

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, bending, irigasi, saluran air minum, seluran pembuangan air dan sanitasi, bangunan pengairan lainnya

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

4. Pelabuhan, Bandar udara, dan terminal
5. Infrastruktur minyak, gas dan panas bumi, meliputi transmisi dan atau distribusi minyak, gas dan panas bumi
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik
7. Jaringan telekomunikasi and informatika
8. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah
9. Rumah sakit pemerintah atau pemerintah daerah
10. Fasilitas keselamatan umum
11. Tempat pemakaman umum pemerintah atau pemerintah daerah
12. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik
13. Cagar alam dan cagar budaya
14. Kantor pemerintah atau pemerintah daerah dan desa
15. Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan atau atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa
16. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah atau pemerintah daerah
17. Prasarana olah raga Pemerintah atau Pemerintah Daerah
18. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Berdasarkan penelitian dan uraian baik secara yang telah dilakukan secara langsung maupun secara teori bahwa mengingat jumlah peserta mahasiswa di kampus Universitas Gajah Putih semakin bertambah tiap tahunnya. Maka, perluasan area

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

untuk kampus Universitas Gajah putih di Takengon Aceh tengah sebaiknya dilakukan. Menimbang jika peluasan kampus tersebut dilakukan, maka akan dapat menampung tambahan jumlah mahasiswa yang terus bertambah setiap tahunnya.

Ditinjau dari segi mutu pendidikan di Universitas Gajah putih dapat ditingkatkan dengan dilakukannya perluasan area perkampusan. Karena dengan dilakukan perluasan area perkampusan maka rencana dari Universitas Gajah Putih dalam membentuk Fakultas atau jurusan baru akan terwujud. Dipandang dari fakultas baru harus memiliki lahan yang baru pula dan sangat pantas apabila masih dalam satu ruang lingkup area perkampusan di Universitas Gajah Putih.

Dalam rencana perluasan ini menjadi tidak efektif karena jika dilakukan perluasan, maka masyarakat penduduk sekitar akan terkena dampak penggusuran. Jika menyangkut dalam penggusuran tempat penduduk sekitar akan terjadi kendala yang sangat banyak, mulai dari ketidaksetujuan, protes, harga yang beragam maupun ukuran kepemilikan tanah yang tidak jelas.

Menimbang sempitnya area Universitas Gajah Putih Takengon dan banyaknya permasalahan yang ditimbulkan jika perluasan kampus dilakukan karena berbatasan langsung dan dekat dengan area perumahan penduduk. Maka, perlu kebijakan pemerintah dalam pengadaan tanah demi pengembangan kampus Universitas Gajah Putih Takengon perlu dilakukan. Dengan menyediakan tanah sebagai pengembangan Universitas Gajah Putih Takengon, hal ini dapat mengatasi masalah didalam hal bertambahnya jumlah peserta mahasiswa di kampus tersebut.

Dengan diadakannya pengadaan tanah untuk Universitas Gajah Putih Takengon, juga dapat mengatasi masalah yang berkaitan dengan rencana pengadaan

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Fakultas jurusan baru di Universitas Gajah Putih Takengon. Fakultas atau jurusan baru ini sangat erat kaitanya dengan gedung baru. Yang mana dengan gedung baru akan menjadikan proses belajar mengajar mahasiswa dan dosen akan berjalan dengan baik.

Pengadaan tanah untuk Universitas Gajah Putih Takengon sangat mendukung kuantitas dan kualitas dari kampus tersebut. Dengan banyaknya daya tampung jumlah mahasiswa dan jumlah fakultas atau jurusan akan menjadi daya tarik bagi calon mahasiswa baru nantinya. Maupun dari segi kualitas akan meningkat dikarenakan daya saing yang terus terjadi antar fakultas satu dengan fakultas lainnya. Juga adalah salah satu daya tarik bagi para tenaga pengajar yang memiliki potensi yang baik untuk mencalonkan diri sebagai tenaga pengajar di Universitas Gajah Putih Takengon.

Dalam terdapatnya masalah yang dihadapi dalam pengadaan tanah bagi Universitas Gajah Putih Takengon. Maka dapat dilakukan dengan pembahasanya yaitu:

1. Identifikasi Masalah

Penyelasaian masalah pengadaan lahan sangat ditentukan oleh keinginan rakyat untuk ikut serta berpartisipasi dalam pembangunan, serta kemampuan pemerintah untuk memberikan pemahaman atau pengertian betapa perlunya tanah untuk pembangunan. Kurangnya pemahaman aparat pemerintah terhadap kultur masyarakat setempat mengakibatkan tidak lancarnya proses penyelesaian pengadaan lahan. Perlu diinformasikan kepada rakyat bahwa tanah itu dibutuhkan karena akan

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

digunakan untuk keperluan pembangunan yang pada akhirnya akan dapat menyejahterakan masyarakat.

Kendala yang ditemukan dalam pengadaan tanah ini adalah:

a. Kurangnya sosialisasi Pemerintah setempat dan pihak terkait terhadap masyarakat tentang pentingnya bangunan yang akan dibangun yaitu terkait terhadap peningkatan ilmu pengetahuan dan pendidikan
b. Belum adanya pemberitahuan kepada masyarakat yang terkena pengadaan tanah tentang penggantian kerugian atas tanah mereka yang tergusur
c. Belum jelasnya batas-batas tanah yang dimiliki masyarakat

Maka dari permasalahan yang terdapat di atas dilakukan dengan:

a. Kerap dilakukan sosialisasi terhadap masyarakat tentang penggantian ganti rugi dan pentingnya
b. Mendekati pamong masyarakat setempat agar proses pendekatan kepada masyarakat yang lain menjadi lebih mudah
c. Meminta bantuan dari pihak pertanahan daerah atau BAPPEDA untuk mengukur dan mentukan batas-batas kepemilikan tanah.

2. Pemecahan Masalah

Jika dipandang dari segi Aspek Sosiologis Rakyat Indonesia. Penyelesaian sengketa hak atas tanah yang terjadi sekarang ini tidak dapat diatasi hanya dari segi yuridis formal belaka, tetapi juga harus mempertimbangkan pandangan yang hidup dari masyarakat tersebut. Faktor-faktor sosial ekonomi para penggarapnya yang

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

secara turun temurun telah hidup dari tanah tersebut, sehingga mereka yakin bahwa mereka tidak bisa hidup tanpa tanah.

supaya tidak melanggar hak pemilik tanah, pengadaan tanah atau lahan dilakukan dengan memerhatikan prinsip-prinsip kepentingan umum *(public interest)* sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari segi Aspek kebutuhan Kampus Universitas Gajah Putih Takengon diperlukanKomunikasi yang bagus antara lembaga pemerintah terkait dengan pemilik tanah.Kewenangan pengadaan lahan kini ada di tangan BPN. Tahapan proses pengadaan tanah dimulai dari inventarisasi kepemilikan, penilaian ganti rugi, musyawarah penetapan ganti rugi, pemberian ganti rugi, dan pelepasan tanah instansi. Untuk menyelesaikan konflik tanah adalah melalui hukum yang adil, dan menerapan aturan yang ada.

B. Saran

Perlunya batas waktu negosiasi atas tanah atau lahan yang akan digunakan untuk proyek-proyek yang berkaitan dengan kepentingan umum, akan memberikan kepastian atas pelepasan hak atas tanah tersebut.

Setiap rumusan undang-undang agar tercapai tujuan hukumnya (filsufis, sosiologis dan yuridis), mestinya memiliki prinsip dasar sehingga undang-undang tersebut dirancang tidak terkesan sarat pada kepentingan individu semata. Oleh karena itu menarik, melihat tawaran beberapa prinsip. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Sumardjono, perihal prinsip-prinsip hukum yang perlu diakomodasai dalam Peraturan Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pengadaan tanah harus dilaksanakan sesuai dengan asas-asas sebagai berikut:

1. Asas kesepakatan yakni seluruh kegiatan pengadaan tanah dan Pemegang Hak Atas Tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dengan Pemegang Hak Atas Tanah. Kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti kerugian telah diserahkan.
2. 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.
3. Asas keadilan, kepada masyarakat yang terkena dampak diberi ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonomisnya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun nonfisik.
4. Asas kepastian, pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajibannya masing-masing.
5. 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 mencapai keberatan.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

6. Asas keikutsertaan atau partisipasi, peran serta seluruh pemangku kepentingan dalam setiap tahap pengadaan tanah (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) diperlukan agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalkan penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.
7. Asas kesetaraan, asas yang dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang memerlukan tanah dan pihak-pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam pengadaan tanah.
8. Minimalisasi dampak dan kelangsungan kesejahteraan sosial ekonomi, dampak negatif pengadaan tanah sedapat mungkin diminimalkan disertai dengan upaya untuk memperbaiki taraf hidup masyarakat yang karena terkena dampak sehingga kegiatan sosial ekonominya tidak mengalami kemunduran.

Dengan demikian, jika seluruh asas tersebut terakomodasi, dengan syarat awal terlebih dahulu memuat keseluruh asas-asas tersebut pada bagian awal pasal-pasalnya (misalnya dalam Pasal 2 Perpres Nomor 65 Tahun 2006), maka pasal tersebut akan menjadi payung hukum *(umbrella act)*, untuk membuat pasal-pasal mekanisme pengadaan tanah guna kepentingan umum, yang tidak mengabaikan kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut. Bukankah Salah satu prinsip dasar yang universal dalam pengambilalihan tanah oleh negara adalah bahwa "*no private property shall be taken for public use without just and fair compensation*". Dalam proses perolehan tanah tersebut hendaknya dapat memperhatikan prinsip-prinsip keadilan sehingga tidak merugikan pemegang hak atas tanah.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Chadwick, B.A. et.al, (1991). *Metode Penelitian Ilmu Pengetahuan Sosial*. Semarang : IKIP Press.

Ekowati, M.L.R. (2009). *Perencanaan, Implementasi, dan Evaluasi Kebijakan atau Program : Suatu Kajian Teoritis dan Praktis*. Surabaya : Pustaka Cakra.

Faisal, S. (2003). *Format-Format Penelitian Sosial*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.

Harsono, B. (2003) *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*. Jakarta : Universitas Trisakti.

Indiahono, D. (2009). *Kebijakan Publik Berbasis Dynamic Policy Analysis*. Yogyakarta : Gava Media.

Irawan, P. (2006) *Penelitian Kualitatif & Kuantitatif untuk Ilmu-ilmu Sosial*, Depok : Departemen Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia.

Koentjaraningrat. (1994). *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta : PT. Gramedia.

Moleong, L.J. (2004). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya.

Muchsin, H. (2002). *Hukum dan Kebijakan Publik*. Malang : Averroes Press.

Nugroho D., Riant. (2003). *Kebijakan Publik : Formulasi, Implementasi dan Evaluasi*. Jakarta : PT. Elex Media Komputindo.

Sitorus, Oloan. (1995). *Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*.Jakarta:Dasamedia Utama.

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

Soesilowati, E. (2008). *Kebijakan Publik : Teori dan Aplikasi.* Semarang : Universitas Negeri Semarang Press.

Tangkilisan, H.N. (2003). *Implementasi Kebijakan Publik : Transformasi Pikiran George Edwards.* Yogyakarta : Andi.

Wibowo, Eddi, dkk. (2004). *Hukum dan Kebijakan Publik.* Yogyakarta : YPAPI.

Winarno, B. (2002). *Teori dan Proses Kebijakan Publik.* Yogyakarta : Media Pressindo.

Sumber Lain

Badan Pertanahan Nasional, *Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SOPP)*, 2005

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Media Massa/Internet

Win Aman, 2010, *Sengketa Tanah Belang Bebangka Semakin Kusut*, The Gloube Journal, 26 Mei 2010, Banda Aceh.

Kamus Online Bahasa Inggris (www.dictionary.com)

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

16/41992.pdf

Lampiran I

PEDOMAN WAWANCARA

1. **Ditujukan Kepada Ketua BAPPEDA**
   a. Bagaimana Bapak mengetahui Informasi data kepemilikan tanah yang akan dibangun sebagai Kampus Universitas Gajah putih Tersebut?
   b. Apakah dalam pembabasan tanah ini banyak memiliki kendala atau masalah terhadap masyarakat?
   c. Bagaimana langkah-langkah yang dilakukan apabila masyarakat tidak setuju akan dilakukan tindakan pembangunan yang terkena tanah mereka tersebut ?
   d. Apakah dalam tindakan ini Aparat keamanan ditugaskan dalam membantu melancarkan kegiatan ini?
   e. Untuk logistik apa saja yang sangat di butuhkan anggota BAPPEDA dalam melakukan tindakan ini?
   f. Jikan dalam hal ini masyarakat masih dalam tindakan tidak setuju, apakah langkah yang harus diambil atau yang sudah dipersiapkan?

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka

2. Ditujukan Kepada Staff BAPPEDA

a. Bagaimana keadaan di lokasi yang rencananya akan dibangun sebagai area kampus Universitas Gajah putih tersebut?

b. Seberapa banyakkah anggota tim yang diperlukan untuk melaksanakan dalam kegiatan ini?

c. Menurut atasan Anda, kapan kegiatan ini akan segera dilaksanakan?

3. Ditujukan Kepada Warga masyarakat

a. Apakah saudara mengetahui tentang perencanaan pembangunan ini?

b. Apakah saudara setuju dengan dengan pembangunan ini yang mana akan direncanakan dibangun di area tanah saudara?

c. Apa yang saudara inginkan agar saudara dapat melepaskan sebagian tanah saudara utnuk dilakukan pembangunan Universitas Gajah putih?

d. Apakah dari pihak pemerintah setempat sudah melakukan hal sosialilsasi atau komunikasi kepada anda yang menurut saudara dapat mengganti kerugian dalam hal pembangunan ini?

Koleksi Perpustakaan Universitas terbuka