

MULTIPURPOSE CADASTRE, PENGADAAN TANAH DAN LEGALISASI ASET

**Penyelesaian Persoalan-persoalan Agraria dan Tata Ruang
(Hasil Penelitian Sistematis 2018)**

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2002 tentang Hak Cipta

Lingkup Hak Cipta

Pasal 2 :

1. Hak Cipta merupakan hak eksklusif bagi Pencipta atau Pemegang Hak Cipta untuk mengumumkan atau memperbanyak ciptaannya, yang timbul secara otomatis setelah suatu ciptaan dilahirkan tanpa mengurangi pembatasan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan Pidana

Pasal 72 :

1. Barangsiapa dengan sengaja atau tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) atau Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana penjara masing-masing paling singkat 1 (satu) bulan dan/atau denda paling sedikit Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah), atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).
2. Barangsiapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu Ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau Hak Terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 tahun dan/atau denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

MULTIPURPOSE CADASTRE, PENGADAAN TANAH DAN LEGALISASI ASET

Penyelesaian Persoalan-persoalan Agraria dan Tata Ruang
(Hasil Penelitian Sistematis 2018)

Penulis:

Aristiono Nugroho
Asih Retno Dewi
Sukmo Pinuji
Haryo Budhiawan
Sudibyanung
Theresia Supriyanti
Priyo Katon Prasetyo
Julius Sembiring
Rakhmat Riyadi
Dian Aries Mujiburohman
Rofiq Laksamana
Akur Nurasa

Penyunting:

Westi Utami
Asih Retno Dewi

Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (PPPM)
Bekerja sama dengan
STPN Press, 2018

MULTIPURPOSE CADASTRE, PENGADAAN TANAH,
DAN LEGALISASI ASET:
Penyelesaian Persoalan-persoalan Agraria dan Tata Ruang
(Hasil Penelitian Sistematis 2018)
©PPPM STPN

Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia oleh:
Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (PPPM)

Bekerja sama dengan

STPN Press, Desember 2018
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman
Yogyakarta, 55293, Tlp. (0274) 587239
Faxes: (0274) 587138
Website: www.pppm.stpn.ac.id
E-mail: stpn.press@yahoo.co.id

Penulis: Aristiono Nugroho, Haryo Budhiawan,
Julius Sembiring, Dian Aries Mujiburohman, dkk.
Penyunting: Westi Utami dan Asih Retno Dewi
Layout dan Cover: Nanjar Tri Mukti

MULTIPURPOSE CADASTRE, PENGADAAN TANAH,
DAN LEGALISASI ASET:
Penyelesaian Persoalan-persoalan Agraria dan Tata Ruang
(Hasil Penelitian Sistematis 2018)

STPN Press, 2018
viii + 132 hlm.: 15 x 23 cm
ISBN: 978-602-7894-40-6

Buku ini tidak diperjualbelikan,
diperbanyak untuk kepentingan
pendidikan, pengajaran, dan penelitian

DAFTAR ISI

Sambutan Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta ~ v

Multi Purpose Cadastre: Peta Tematik Bidang Tanah dan Community Interest (Studi di Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah)

Aristiono Nugroho, Asih Retno Dewi, dan Sukmo Pinuji ~ 1

Kajian Urgensi Kualitas Dokumen Persiapan sebagai Dasar Penetapan Lokasi dalam Menekan Timbulnya Permasalahan dan Memperlancar Proses Pengadaan Tanah di Jawa Timur

*Haryo Budhiawan, Sudibyanung, Theresia Supriyanti,
Priyo Katon Prasetyo ~ 38*

Dampak Pembangunan Jalan Lingkar Utara Terhadap Eksistensi Tanah Ulayat di Kota Solok Provinsi Sumatera Barat

Julius Sembiring, Rakhmat Riyadi ~ 57

Kajian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Bandung

Dian Aries Mujiburohman, Rofiq Laksamana, Akur Nurasa ~ 101

KAJIAN URGENSI KUALITAS DOKUMEN PERSIAPAN SEBAGAI DASAR PENETAPAN LOKASI DALAM MENEKAN TIMBULNYA PERMASALAHAN DAN MEMPERLANCAR PROSES PENGADAAN TANAH DI JAWA TIMUR

*Haryo Budhiawan, Sudibyanung, Theresia Supriyanti, Priyo
Katon Prasetyo*

A. Latar Belakang

Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat. Pembangunan tersebut tentunya tidak terlepas dari pengadaan tanah sebagai sarana utama. Pengadaan tanah merupakan kegiatan guna memperoleh tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Sebagai konsekuensi dari kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah tersebut maka perlu penyediaan tanah bagi kepentingan dimaksud. Kepentingan di sini mempunyai makna bahwa kepentingan umum diharapkan mempunyai manfaat bagi banyak orang. Secara eksplisit istilah kepentingan umum

juga ditemukan dalam beberapa peraturan perundang undangan tentang pengadaan tanah yang didefinisikan sebagai kepentingan sebagian besar masyarakat serta kepentingan Bangsa dan Negara. Kepentingan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan untuk sebesar besar kemakmuran rakyat (Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012).

Kegiatan pengadaan tanah dilakukan dengan tahapan: perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Kegiatan perencanaan dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah, dengan membuat dokumen perencanaan yang disusun berdasarkan: a. maksud dan tujuan rencana pembangunan; 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; dan i. rencana penganggaran (Undang-undang No 2 tahun 2012 Pasal 15 ayat 1). Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen perencanaan yang dibuat oleh instansi yang memerlukan tanah disampaikan kepada Gubernur untuk ditindaklanjuti sebagai proses persiapan, oleh karena sedemikian pentingnya dokumen perencanaan tersebut maka sudah seharusnya dokumen itu bisa menjadi dasar bagi Gubernur dalam penetapan lokasi pembangunan, yang didahului dengan, pembentukan tim persiapan, sosialisasi, pendataan awal, konsultasi publik, kajian keberatan dan penetapan lokasi. Akan tetapi tidak semua kegiatan-kegiatan ini berjalan dengan baik.

Beberapa masalah sering muncul di lapangan sebagai akibat dari dokumen perencanaan yang kurang/tidak baik, yang tentu hal ini akan berpengaruh terhadap proses kegiatan-kegiatan selanjutnya.

Sebagai contoh adalah hasil survei yang pernah dilakukan di beberapa tempat di Provinsi Jawa Tengah, utamanya Pengadaan Tanah untuk Jalan TOL Semarang – Batang dan Pengadaan Tanah Waduk Pidekso Wonogiri. Dalam rangkaian kegiatan pengadaan tanah menunjukkan bahwa dokumen perencanaan pengadaan tanah masih cenderung bias, tidak jelas serta cenderung bersifat normatif, atau bisa juga dikatakan hanya sekedar memenuhi asas administratif saja. Proses penyiapan dokumen perencanaan pengadaan tanah hendaknya disusun secara valid dari aspek data yakni memuat secara jelas, lengkap, dan tepat lokasi yang akan diajukan untuk pengadaan tanah. Baik berdasarkan koordinatnya, batas-batas wilayah, batas-batas bidang tanah yang terkena serta yang terdampak. Selain itu, subyek hak/pemilik/yang menguasai tanah harus secara tegas telah didokumentasikan secara benar dan jelas. Namun pada kenyataannya pada dokumen perencanaan belum memuat syarat tersebut secara benar dan valid. Salah satu akibatnya adalah pada saat sosialisasi (sebelum konsultasi publik), masyarakat yang diundang untuk menghadiri sosialisasi sudah dibuat bingung. Hal inilah yang menjadi awal munculnya resistensi permasalahan pengadaan tanah. Masyarakat bertanya-tanya terkait tanah siapa saja yang terkena, dimana saja batas-batas bidang tanah yang menjadi obyek pengadaan tanah, berapa besarnya ganti kerugian, dan lain-lain. Kondisi ini menyebabkan pada saat panitia A dan Panitia B dari Kantor Pertanahan turun lapang, data yang termuat di dalam dokumen perencanaan dan data yang dikumpulkan kedua panitia tersebut menjadi berbeda, dan ini menjadi masalah di lapangan.

Ketika digali lebih dalam mengenai dokumen perencanaan pengadaan tanah, dokumen yang dimiliki oleh instansi yang membutuhkan tanah tersebut ternyata disusun berdasarkan atas Dokumen LARAP (*Land Acquisition Resettlement Action Plan*) yang pengerjaannya dapat dilakukan oleh instansi yang membutuhkan

tanah atau dapat pula diserahkan pada konsultan. Oleh karena itu, bukan menjadi hal yang aneh ketika dokumen perencanaan pengadaan tanah hanya menjadi sekedar dokumen untuk administratif semata. Sementara kita ketahui bahwa kunci di dalam pengadaan tanah yang baik atau jauh dari resistensi sosial ekonomi di masyarakat harus dimulai dari dokumen perencanaan yang valid, tepat dan dapat dipertanggungjawabkan. Dengan kata lain dokumen perencanaan pengadaan tanah harus dibuat secara benar, sehingga resistensi dapat diminimalisir.

Dari hasil penelitian yang dilakukan Dewi (2017), dalam salah satu kesimpulannya menjelaskan bahwa “perlu diperjelas mengenai mekanisme tahap perencanaan dan tahap persiapan, diperlukan penjelasan lebih lanjut mengenai penyusunan dokumen perencanaan serta konsekuensi hukum apabila tidak dipenuhinya persyaratan yang dimaksud, serta perlunya penyusunan peraturan ataupun petunjuk teknis pelaksanaan pada tahap persiapan pengadaan tanah untuk memperjelas teknis tiap pelaksanaannya khususnya kegiatan sosialisasi dan konsultasi publik guna meminimalisir adanya salah tafsir dalam pelaksanaannya, lebih lanjut Dewi (2017) menyatakan, Adapun dalam implementasinya masih terdapat kekurangan mengenai teknis pelaksanaannya seperti pemberitahuan rencana pembangunan (sosialisasi) yang seharusnya mengundang seluruh masyarakat di lokasi rencana pembangunan, kenyataannya yang diundang pihak yang berhak saja. Dengan demikian menjadi suatu yang sangat penting tentang validitas serta kualitas dokumen perencanaan pengadaan tanah pada tahap perencanaan yang nantinya akan digunakan sebagai dasar di dalam penetapan lokasi pengadaan tanah. Oleh sebab itu menjadi suatu hal yang urgen mengenai bagaimana cara membenahi kondisi yang selama ini terjadi agar pengadaan tanah dapat berjalan dengan baik serta meminimalisir resistensi di masyarakat. Kiranya hal tersebut

dibutuhkan penelitian lebih memperbaiki penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah dalam bentuk petunjuk teknis.

B. Validitas data dokumen perencanaan Pengadaan Tanah

Dokumen perencanaan pengadaan tanah dalam pengadaan tanah yang disusun oleh instansi yang memerlukan tanah adalah sebuah dokumen yang menjadi dasar acuan dalam kegiatan persiapan pengadaan tanah pada waktu kegiatan tersebut dilakukan, oleh sebab itu sudah seharusnya validitas data yang termuat dalam dokumen perencanaan merupakan suatu baku, akan tetapi di dalam kenyataannya belum semua hal itu sesuai dengan harapan. Dalam pasal 15 ayat (1) UU No 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa dokumen perencanaan antara lain memuat :

1. Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
2. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
3. Letak tanah;
4. Luas tanah yang dibutuhkan;
5. Gambaran umum status tanah;
6. Perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
7. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
8. Perkiraan nilai tanah; dan
9. Rencana penganggaran.

Dengan memuat sembilan persyaratan tersebut seharusnya perencanaan pengadaan tanah apabila dibuat dengan baik akan memudahkan tahapan selanjutnya, baik pada tahapan persiapan maupun pada tahapan pelaksanaan, akan tetapi seringkali yang terjadi tidaklah demikian, seperti pada pengadaan tanah untuk tempat pemrosesan akhir atau TPA di Jawa Timur, yaitu di TPA Benowo dan TPA di Sidoarjo. Kualitas data yang ada dalam dokumen

perencanaan yang kurang baik menyebabkan pekerjaan selanjutnya tidak berjalan dengan lancar, hal itu terungkap dari hasil diskusi dengan beberapa pejabat di Kantor ATR/BPN Surabaya I dan Kantor ATR/BPN Sidoarjo.

Hal ini terungkap dari pernyataan Musleh “Ketidaktahuan dari proses pengadaan tanah berangkat dari ketidaktahuan instansi yang memerlukan tanah”. Lebih lanjut Musleh menyampaikan “apa yang sudah ditulis dalam perencanaan, dalam pelaksanaan harus membuat yang baru (berapa jumlah bidang dan pemilik harus jelas)”. Dari pernyataan tersebut mengindikasikan betapa dokumen perencanaan yang disusun oleh instansi yang memerlukan tanah, diawali dengan kekurang pahaman, serta dari penjelasan tersebut dapat diketahui betapa pekerjaan yang seharusnya sudah tinggal menindaklanjuti atau melanjutkan sesuai tahapan yang sebenarnya masih harus dilakukan kembali, bila hal itu terjadi maka pekerjaan pengadaan tanah akan memakan waktu yang lama. Di sisi lain tahapan tiap kegiatan pengadaan tanah sudah diatur dengan jelas berapa lama waktu yang disediakan menurut undang-undang.

Lebih lanjut Musleh mengatakan, “mengidentifikasi subyek akhirnya menjadi pekerjaan bersama, instansi yang memerlukan tanah membuat satgas sendiri”. Bila hal ini terjadi dalam setiap kegiatan pengadaan tanah maka waktu yang diperlukan dalam melaksanakan kegiatan tersebut menjadi sangat lama, idealnya di dalam dokumen perencanaan yang memuat antara letak tanah, luas tanah yang dibutuhkan, dan gambaran umum status tanah, mengidentifikasi subyek dan obyek pengadaan tanah harus sudah teridentifikasi dengan benar dan baik walaupun dalam pelaksanaan masih perlu perbaikan akan tetapi hendaknya perbaikan yang dilakukan tidak menyeluruh. Pendapat serupa diungkapkan oleh Fery Saragih, “Subyek dan obyek banyak berubah setelah pelaksanaan.” hal ini benar di karenakan identifikasi obyek dan

subyek sudah seharusnya di tahapan perencanaan walaupun belum detail dan kemudian dilakukan kembali pada tahapan persiapan dengan pendataan awal, Hal itu dikuatkan kembali oleh Musleh “Di dalam perencanaan belum ada identifikasi subyek dan obyek” bahwa memang dalam perencanaan belum ada identifikasi subyek dan obyek akan tetapi dalam perencanaan sudah harus memuat letak tanah, luas tanah yang dibutuhkan, dan gambaran umum status tanah (subyek dan obyek), kemudian dikuatkan kembali dalam persiapan pengadaan tanah dengan pendataan awal.

Data dokumen perencanaan akan mempunyai kualitas baik apabila pelaksana dalam hal ini petugas dari BPN dilibatkan, sejalan dengan hal tersebut pendapat Dalu Agung Darmawan “Apabila BPN dimasukkan dalam tim perencanaan bisa memberikan masukan yang valid” berbagai masukan ini tentunya akan meningkatkan kualitas dokumen perencanaan menjadi semakin baik. Masukan yang diberikan oleh kantor pertanahan tentunya di dasarkan dari ketersediaan data yang ada di kantor pertanahan mengenai subyek, obyek dan status tanah di daerah yang akan menjadi obyek pengadaan tanah. Lebih lanjut Dalu mengatakan “Untuk menyusun perencanaan yang bagus, hendaknya pelaksana harus masuk dalam pembuatan dokumen perencanaan”. Manfaat memasukkan tim pelaksana dalam proses perencanaan diantaranya adalah para pelaksana dalam hal ini BPN sudah mempunyai sebagian besar data tentang subyek dan obyek, di tempat pengadaan tanah. Lebih lanjut Dalu menjelaskan “Bahwa BPN memiliki setidaknya peta keliling dan peta bidang yang dibutuhkan dalam dokumen perencanaan”. Dengan mengetahui peta keliling dan peta bidang maka perkiraan luas lokasi pengadaan tanah sudah dapat di perkirakan dengan baik, selain itu obyek atau bidang tanah sudah di ketahui secara pasti. Kelengkapan data ini dapat digunakan untuk memperkirakan nilai tanah yang harus disiapkan oleh instansi yang memerlukan

tanah. Data peta bidang yang akurat tentunya memudahkan dalam kegiatan pengadaan tanah menjadi pasti dan jelas, pendapat serupa di katakan oleh Kasi pengadaan tanah Kantah Wonogiri suharyanto dan Kasubsi Naryo “Penlog 1 2014, di perpanjang 2016, dan di perbaharui pada tahun 2018 dengan data ukuran dari BPN”, Dalam hal ini ukuran yang dipakai menjadi pijakan dalam menentukan luasan keliling dalam penetapan lokasi pengadaan tanah. Direktur Jenderal pengadaan Tanah ATR/BPN Arie Yuriwin mengatakan “bahwa selama ini BPN kurang dilibatkan dalam perencanaan”, oleh sebab itu peneliti berpendapat seharusnya ada aturan hukum yang mengatur tentang pelibatan BPN dalam perencanaan pengadaan tanah, hal tersebut harus jelas tertuang dalam perundang undangan agar dapat di patuhi dan dijalankan oleh instansi yang memerlukan tanah.

Perencanaan pengadaan tanah merupakan tahapan awal yang sangat menentukan dalam keberhasilan kegiatan pengadaan tanah oleh sebab itu perencanaan yang baik sangat di perlukan dalam menunjang kegiatan tersebut, seperti pendapat dari Dalu Agung Darmawan “Bagaimana seharusnya dokumen perencanaan yang baik : 1) Tidak banyak gugatan, 2) Konsinyasi tidak banyak dilakukan, 3) Tidak banyak terjadi keberatan atau penolakan, 4) Jangka waktu tiap kegiatan tidak molor dan 5) Desain jelas dan terukur dalam suatu perencanaan”.

Dari kelima kriteria dokumen perencanaan yang baik seperti pendapat Dalu Agung tersebut hanya akan bisa dilakukan abila dalam tiap tahapan kegiatan pengadaan tanah selalu mempertimbangkan asas-asas yang tertuang dalam undang undang yang mengatur pengadaan tanah dan di buatkan aturan pelaksanaan yang mengatur tentang standar pembuatan dokumen perencanaan, hal ini juga dikatakan oleh Direktur Jenderal pengadaan Tanah ATR/BPN Arie Yuwiren mengatakan “Bahwa belum ada standar dokumen

perencanaan pengadaan tanah yang menjadi acuan”, lebih lanjut Dirjen mengatakan bahwa sekarang ini sedang di susun Juklis penyusunan dokumen perencanaan. Hal senada juga disampaikan oleh Dalu agung “Dirjen sering berbicara dengan kualitas data perencanaan, seharusnya BPN terlibat dalam perencanaan. Hal ini sesuai dengan pendapat Dirjen pengadaan tanah (arie) beliau mengatakan ke depan BPN akan terlibat dalam perencanaan untuk lebih baiknya kualitas dokumen perencanaan, instansi yang memerlukan tanah harus berkoordinasi dengan BPN dalam menyusun dokumen perencanaan”.

Berdasarkan pendapat informan di atas sudah seharusnya dalam pembuatan dokumen perencanaan memerlukan pelibatan banyak pihak antara lain BPN dalam memberikan masukan tentang perkiraan luas yang di butuhkan, letak tanah, gambaran umum status tanah. Dengan berkoordinasi dan melibatkan pelaksana pengadan tanah maka perencanaan akan menjadi lebih detail, begitu pula dalam memperkirakan nilai tanah penilai independen dengan menggunakan data yang sudah di koordinasikan dengan pelaksana akan dapat menentukan perkiraan nilai dengan lebih tepat. Penilaian tanah yang lebih tepat memiliki korelasi positif terhadap penganggaran yang lebih efektif dan efisien.

C. Penerapan dokumen perencanaan serta implikasinya

Penerapan dokumen perencanaan dalam proses persiapan pengadaan tanah menjadi awal permulaan apakah suatu dokumen perencanaan mempunyai data yang akurat atau tidak, persiapan pengadaan tanah diawali dengan pembuatan tim persiapan oleh Gubernur menerima permohonan Penetapan lokasi dalam pengadaan tanah, setelah itu Gubernur membentuk tim persiapan, dengan tugas antara lain :

1. Pemberitahuan Rencana Pembangunan

Keterbukaan informasi merupakan hal yang sangat penting, sebagai pelaksanaan dari asas keterbukaan, seperti halnya yang di katakan oleh Maria SW Sumarjono berpendapat, Asas Keterbukaan dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti (bila ada), dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatan. Akan tetapi seringkali hal itu tidak dilaksanakan seperti apa yang di temukan oleh Mytha dalam penelitian pengadaan tanah pembangunan bandara baru di Kabupaten Kulonprogo. Dalam implementasinya masih terdapat kekurangan mengenai teknis pelaksanaannya seperti pemberitahuan rencana pembangunan (sosialisasi) yang seharusnya mengundang seluruh masyarakat di lokasi rencana pembangunan, kenyataannya yang diundang pihak yang berhak saja.

Dari pernyataan informan dalam penelitian ini menunjukkan belum di terapkannya kegiatan sosialisasi dengan baik sesuai perundang-undangan yang mengatur, dan ada kesan bahwa masyarakat yang terdampak bila diikutkan dalam sosialisasi akan menimbulkan masalah yang tidak baik, pemberitahuan rencana pembangunan oleh tim persiapan merupakan langkah awal dalam persiapan pengadaan tanah, dalam kegiatan ini seharusnya melibatkan masyarakat yang berhak dan terdampak serta tokoh-tokoh masyarakat, dalam kegiatan ini keterbukaan informasi merupakan hal yang sangat penting, sebagai pelaksanaan dari asas keterbukaan, seperti halnya yang di katakan oleh Maria SW Sumarjono: Asas Keterbukaan, dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, rencana pemukiman kembali dan lokasi pengganti

(bila ada), dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatan. Hal ini dibandingkan dengan isi penyuluhan yang disampaikan oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dalam Pasal 19 Peraturan Kepala BPN No 3 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Perpres No.36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Perpres No.65 Tahun 2006 jelaslah bahwa karena isi penyuluhan adalah “Penjelasan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat”, maka hal itu memberikan kesan bahwa penyuluhan itu adalah komunikasi satu arah dan berisi penjelasan tentang hal-hal yang positif saja dan hak masyarakat untuk menyampaikan keberatan (Baihaqii 2009).

Akan tetapi seringkali hal itu tidak dilaksanakan seperti apa yang ditemukan oleh Mytha dalam penelitian pengadaan tanah pembangunan bandara baru di Kabupaten Kulonprogo, Adapun dalam implementasinya masih terdapat kekurangan mengenai teknis pelaksanaannya seperti pemberitahuan rencana pembangunan (sosialisasi) yang seharusnya mengundang seluruh masyarakat di lokasi rencana pembangunan, kenyataannya yang diundang pihak yang berhak saja(Baihaqil 2009). Hasil temuan Dewi dan pernyataan dari informan penelitian di Jawa Timur di mana ada kesamaan tentang kegiatan sosialisai yang hanya melibatkan pihak yang berhak, hal ini tidak terlepas dari data yang ada dalam dokumen perencanaan mengenai gambaran umum status hak atas tanah yang ada dalam rencana lokasi pengadaan tanah, tidak tersebut bahwa gambaran status hak yang terdampak. Hal ini menunjukkan bahwa dalam penyusunan dokumen perencanaan seharusnya sudah menyebutkan pihak-pihak yang terdampak. “Sosialisasi tidak dilakukan secara efektif dan menyeluruh” (Dirjen Pengadaan Tanah ATR/BPN) dengan kata menyeluruh berarti tidak semua pihak yang terkait dengan pengadaan tanah diajak berdialog. Kegiatan sosialisasi ini hendaknya tim persiapan Gubernur bisa bersikap lebih jeli bagaimana mengakomodir kepentingan instansi yang memerlukan

tanah dan masyarakat yang berhak dan masyarakat terdampak, dan bagaimana pandangan dari tokoh masyarakatnya.

2. Pendataan Awal

Pendataan awal dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah sebagai salah satu anggota dari tim persiapan, hal ini juga merupakan titik lemah dalam tahapan persiapan dikarenakan pemahaman tentang hak atas tanah, siapa yang memiliki, menguasai, bagaimana sejarah kepemilikannya, serta benda-benda yang terkait dengan obyek pengadaan tanah, dalam hal ini, di luar kota, atau hanya merupakan salah satu ahli waris dari tanah warisan yang belum dibagi, seperti pernyataan Jarot (kasi pengadaan tanah Kanwil Jateng), “dalam pendataan awal, masih terdapat data tentang orang yang menguasai disebut pemilik”. Oleh karena itu pemahaman tentang hak atas tanah dan bagaimana proses terjadinya menjadi suatu yang sangat penting untuk menghasilkan data tentang subyek dan obyek dalam kegiatan pengadaan tanah “untuk pendataan awal dilakukan oleh satker pengguna tidak melibatkan BPN”, pernyataan serupa di sampaikan oleh Jarot “pendataan awal oleh instansi yang memerlukan tanah, biasanya lewat konsultan”, lebih lanjut Jarot mengatakan “Konsultan tidak/belum tentu paham tentang kebenaran yuridis (pasti berbeda dengan hasil satgas)”, hal senada disampaikan oleh Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Wonogiri “dokumen perencanaan mengenai subyek dan obyek seringkali berbeda dengan hasil pendataan awal, itu diketahui pada saat konsultasi publik”. Pendapat yang serupa di katakan oleh Musleh “Mengidentifikasi subyek akhirnya menjadi pekerjaan bersama, instansi yang memerlukan tanah membuat satgas sendiri”. Dari hasil wawancara dengan informan atau narasumber tentang pengadaan tanah pada kegiatan pendataan awal yang didasarkan oleh data yang ada dalam dokumen perencanaan, seringkali hal itu menimbulkan masalah terkait dengan data yang berbeda, atau dalam hal ini kurang

lengkap tentunya akan berakibat kepada siapa yang seharusnya dilibatkan pada saat konsultasi publik.

3. Konsultasi Publik

Dalam kegiatan konsultasi publik yang berujuan untuk mencapai kesepakatan dan kesepahaman, Asas keterbukaan merupakan dasar dari kegiatan pengadaan tanah, arti dari asas keterbukaan adalah, membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif dan tetap memperhatikan perlindungan terhadap hak asasi pribadi. Golongan dan rahasia negara¹. Yang dimaksud dengan asas keterbukaan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah. Dalam UU No 2 Tahun 2012 dapat terlihat dari: pertama, proses transparan dan adil, mengatur proses transparan dan adil sangat penting untuk menghindari terjadinya kesewenang-wenangan (Mujiburohman 2013). Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pemilik hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian (Kepres No. 55 Tahun 1993). Maria SW Sumarjono mengatakan, Persyaratan yang diperlukan untuk tercapainya musyawarah secara sukarela dan bebas adalah :

- a. Ketersediaan informasi yang jelas dan menyeluruh tentang kegiatan tersebut;
- b. Suasana yang kondusif untuk musyawarah;

¹ Asas-asas umum Pemerintahan yang baik menurut UU No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari KKN pasal 3

- c. Keterwakilan para pihak;
- d. Kemampuan para pihak untuk melakukan negosiasi;

Akan tetapi di dalam pelaksanaannya kegiatan ini tidaklah melibatkan semua pihak, hanya masyarakat yang berhak saja yang diundang, seperti yang diungkapkan oleh Jarot, “Konsultasi publik kecenderungannya yang diundang masyarakat yang berhak dan tokoh,” hal ini juga di temukan oleh Dewi, Akan tetapi dalam pelaksanaan seringkali berlainan seperti apa yang di kemukakan Dewi, pelaksanaan konsultasi publik yang seharusnya dilakukan komunikasi dialogis atau musyawarah, ternyata mengabaikan *negotiation people* yang semestinya menjadi esensial dalam musyawarah.

Kegiatan konsultasi publik adalah kegiatan untuk menjelaskan serta mendengarkan pendapat masyarakat yang berhak dan masyarakat terdampak, tokoh masyarakat instansi yang terkait tentang kegiatan pengadaan tanah yang pada akhirnya untuk mencapai kesepakatan dan kesepahaman. Kegiatan ini menjadi salah satu kunci kesuksesan kegiatan pengadaan tanah, hal ini di karenakan untuk mencapai kesepakatan dan kesepahaman bukan suatu hal yang mudah akan tetapi bila hal ini dapat terwujud tentulah kegiatan pengadaan tanah akan mendapat dukungan dari berbagai pihak yang terkait dan akan lebih mudah dalam pelaksanaannya. Hal ini senada dengan yang di katakan oleh Bowo sebagai kepala seksi pengadaan tanah Kota Semarang “Komunikasi menjadi suatu yang harus dilakukan dengan sabar, bila hal itu di jalankan maka keberatan dengan jalan konsinyasi lebih sedikit”. Dalam hal ini kesabaran dan mau mendengar keluhan masyarakat menjadi suatu kunci keberhasilan.

Menurut tim peneliti pemikiran ini adalah pemikiran yang sederhana di karenakan tidak mau ada hal hal yang merepotkan

akan tetapi hal ini bertentangan dengan undang-undang. Dengan data yang ada dalam dokumen perencanaan bila data itu baik masalah menjadi ringan akan tetapi bila data itu kurang baik maka, permasalahan akan sering terjadi “dengan begitu kualitas data harus baik hal ini untuk menghindari keberatan yang di lakukan oleh pihak yang berhak dalam pengadaan tanah”.

4. Pengkajian Keberatan

Dalam kegiatan pengkajian keberatan oleh tim pengkajian yang dibentuk Gubernur hendaknya mempertimbangkan berbagai hal yang berkaitan dengan Hak menguasai negara atas tanah, juga memberikan wewenang kepada negara untuk mengatur. Dalam melaksanakan wewenang pengaturan tersebut, hal yang sudah disadari oleh pembentuk UUPA, bahwa hukum tanah yang dibangun itu harus didasarkan pada nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat Indonesia sendiri, yaitu hukum adat, Secara teoritik, hukum tanah yang dibangun berdasarkan nilai- nilai yang hidup dalam masyarakat, dengan hal itu hendaklah suara masyarakat untuk dapat di pertimbangkan disamping hak dan kewajiban sebagai warga Negara (Savigny 2006).

Pengkajian keberatan adalah tanggapan yang diberikan oleh tim persiapan atas keberatan masyarakat tentang kegiatan pengadaan tanah, tim ini akan mempertimbangkan diterima atau ditolaknya keberatan yang diajukan, dalam melakukan kajian handaknya dipertimbangkan apa yang menjadi keberatan dan siapa yang mengajukan keberatan serta seberapa banyak yang mengajukan keberatan, sebagai penengah maka tim keberatan harus mempertimbangkan dengan matang keberatan masyarakat sebelum membuat rekomendasi kepada Gubernur.

5. Penetapan Lokasi

Penetapan lokasi pengadaan tanah yang di lakukan oleh Gubernur merupakan kegiatan terakhir dalam persiapan pengadaan

tanah, setelah itu bila ada gugatan pengadilan yang memutuskan, dalam hal ini tidak terlepas dari kewenangan dalam suatu negara, dalam UUPA ditentukan bahwa hak menguasai negara tersebut, memberi wewenang kepada negara, diantaranya untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Berkaitan dengan kewenangan ini, untuk menyelenggarakan penyediaan tanah bagi berbagai keperluan masyarakat dan negara, pemerintah dapat mencabut hak-hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang, apabila upaya melalui cara musyawarah gagal membawa hasil (Penjelasan Umum UU No. 20 Tahun 1961).

D. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

- a. Kualitas data yang di susun dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah tidak sepenuhnya baik, hal ini terkait dengan pemahaman tentang dokumen perencanaan dari instansi yang memerlukan tanah dan koordinasi yang kurang baik dengan instansi yang bisa memberikan masukan tentang pembuatan dan isi dokumen perencanaan agar menjadi sebuah dokumen perencanaan yang ideal.
- b. Dengan kualitas dokumen perencanaan yang belum baik apabila dokumen tersebut dijadikan dasar dalam kegiatan persiapan, maka Implikasinya menyebabkan kegiatan persiapan pengadaan tanah menjadi terhambat, hal ini berkaitan dengan data pihak yang berhak dan luasan keliling yang dipakai dalam perencanaan yang kurang tepat, maka proses sosialisasi, pendataan awal dan konsultasi publik menjadi lebih lama.

2. **Saran**

- a. Kualitas data yang tertuang dalam perencanaan pengadaan tanah merupakan sebab dari ketidakcepatan proses-proses pengadaan tanah selanjutnya yaitu persiapan dan pelaksanaan, oleh sebab itu diperlukan perbaikan dalam penyusunan perencanaan pengadaan tanah dengan memasukkan unsur pelaksana pengadaan tanah dari BPN dan di kuatkan dengan pembentukan petunjuk teknis yang dimuat dalam Perpres ataupun Keppres.
- b. Penerapan dokumen perencanaan pengadaan tanah dalam kegiatan persiapan harus dilaksanakan dengan cermat dan hati-hati serta melibatkan semua anggota tim persiapan dalam menentukan setiap tahapan kegiatan pengadaan tanah.

E. **DAFTAR PUSTAKA**

- Arikunto, Suharsimi 1986, *Prosedur penelitian suatu pendekatan praktik*, Jakarta: PT Bina Aksara.
- Baihaqii 2009, Landasan yuridis terhadap aturan hukum tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, *Peuradeun International Multidisciplinary Journal*
- Gunanegara 2016, *Hukum administrasi negara, jual beli dan pembebasan tanah*. Jakarta: PT Tatanusa.
- Muliawan, Jarot Widya 2016, *Cara mudah pahami pengadaan tanah untuk pembangunan melalui konsep 3 in 1 in the land acquisition*. Yogyakarta: Buku Litera.
- Mujiburohman Dian aries, Kusmiarto 2013, "Aspek hak asasi manusia dalam pengadaan tanah", *Bhumi Jurnal Ilmiah Pertanian PPPM-STPN*.
- Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong 2004, *Pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Pertanian Indonesia.

Sugiarto, Eko 2015, *Menyusun proposal penelitian kualitatif: skripsi dan tesis*. Sleman, Suaka Media.

Sugiyono 2008, *Memahami penelitian kualitatif*. Bandung: CV Alfabeta.

Sumardjono, Maria S.W 2015, *Dinamika pengaturan pengadaan tanah di Indonesia: dari keputusan presiden sampai Undang-Undang*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press

Dewi, Ni Luh Gede Maytha Puspa 2017, *Beberapa permasalahan pengadaan tanah pembangunan bandara baru di Kabupaten Kulon Progo Daerah Istimewa Yogyakarta*, Skripsi, Yogyakarta

Sabari, Yunus Hadi 2016, *Metodelogi penelitian wilayah kontemporer*. Cetakan kedua Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015
Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden
Nomor 71 Tahun 2012.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan
Pengadaan Tanah