



**KONFLIK PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM (STUDI KASUS DI DINAS PERUMAHAN
PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN KOTA TIDORE KEPULAUAN)**

Arifin Ali

**Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik
Univeristas Nuku**

(Naskah diterima: 20 November 2021, disetujui: 28 Desember 2021)

Abstract

Land procurement for development in the public interest is an activity to obtain land by providing compensation to those who release land, buildings, plants, and objects related to land. This activity often causes problems in the community where disputes over land acquisition for the public interest are often caused by disagreements regarding the determination of the compensation price, including due to coercion from the parties, both the government determining the price unilaterally, as well as those who are entitled to the land claiming it. unreasonable price. This is the rationale for writing a thesis to answer problems so that problems do not continue to occur in land acquisition for the public interest.

Keywords: Land Acquisition, Development, Public Interest, Compensation.

Abstrak

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Kegiatan ini sering menimbulkan masalah di masyarakat dimana sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering disebabkan karena ketidak sepakatan tentang penentuan harga ganti rugi, diantaranya yaitu karena adanya pemaksaan dari para pihak, baik pemerintah yang menentukan harga secara sepihak, maupun pihak yang berhak atas tanah yang menuntut harga yang tidak wajar. Hal inilah yang menjadi dasar pemikiran untuk melakukan penulisan skripsi untuk menjawab permasalahan agar tidak terus menerus terjadi permasalahan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka harus diketahui bagaimana bentuk, dasar, dan cara penetapan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Kata kunci : Pengadaan Tanah, Pembangunan, Kepentingan Umum, Ganti Rugi.

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar dan penting bagi manusia. Manusia hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Secara hakiki, makna dan posisi strategi tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tidak saja mengandung aspek fisik, tetapi juga aspek sosial, ekonomi, politik dan aspek hukum.

Menurut Limbong (2015:130), tanah bagi masyarakat memiliki makna multidimensional. Makna tanah dari segi hukum, tanah dikuasai oleh negara artinya tidak harus dimiliki negara. Negara memiliki hak untuk menguasai tanah, melalui fungsi negara untuk mengatur dan mengurus. Makna tanah tidak harus dimiliki oleh negara adalah, ada hak perorangan masyarakat terhadap tanah yang dimiliki oleh negara. Sumber hak milik perorangan adalah hak atas tanah milik bersama dan hak milik perseorangan, ada pula hak tanah ulayat yang menurut hukum adat adalah hukum asli bangsa Indonesia, artinya hak masyarakat yang dilindungi oleh undang-undang. Pemahaman hak milik perorangan diikuti fungsi sosial, yang artinya tanah milik perseorangan bukan saja

dipergunakan tanpa merugikan orang lain, justru harus diletakkan dalam rangka pemanfaatan untuk kesejahteraan umum. Makna tanah secara politik, dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Secara sosial, posisi seseorang yang memiliki tanah dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya.

II. KAJIAN TEORI

Pengertian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Istilah “pengadaan tanah” secara yuridis pertama kali dikenal sejak keluarnya Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 Angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagai pengganti Keppres diatas, disebutkan bahwa “pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah 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.” Pasal 1 Angka 3 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 mengubah lagi pengertian pengadaan tanah, disebutkan bahwa “Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara

memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah". Pengaturan pengadaan tanah dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa "Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak".

Tujuan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang berhak.

Semakin banyaknya pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum pada hakikatnya pengadaan tanah untuk kepentingan umum penting dilakukan, dimana memerlukan bidang tanah dalam jumlah yang besar. Tetap saja, pelaksanaannya perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.

Pengadaan tanah sudah dikenal sejak masa pemerintahan Kolonial Belanda dahulu. Istilah pengadaan tanah masa itu lebih dikenal dengan istilah pencabutan hak (*onteigenings*). Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka masalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum mulai mendapat perhatian dan pengaturan sesuai dengan hukum agraria nasional. Sebagaimana dalam Pasal 18 UUPA, disebutkan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dan rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Ketentuan Pasal 18 UUPA itu pada hakekatnya merupakan pelaksanaan dari asas dalam Pasal 6 UUPA, yaitu semua hak tanah mempunyai fungsi sosial. Sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 18 UUPA, maka pencabutan tanah untuk kepentingan umum diatur dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya.

Asas-asas Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah implementasinya haruslah memperhatikan prinsip (azas) sebagai-

mana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang terkait. Dalam Hukum Tanah Nasional dikemukakan mengenai asas-asas yang berlaku dalam penguasaan tanah dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, yaitu:

1. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak pihak penguasa sekalipun, jika gangguan atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah Nasional.
2. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (*illegal*) tidak dibenarkan dan diancam dengan sanksi pidana.
3. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun pihak penguasa sekalipun. Jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya
4. Bahwa oleh hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada, yaitu:
 - a. Gangguan oleh sesama anggota masyarakat; gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri atau meminta perlindungan

kepada Bupati/Walikota/madya menurut Undang-undang Nomor 51 Prp Tahun 1960.

- b. Gangguan oleh Penguasa: gugatan melalui Pengadilan tata Usaha Negara.

Bahwa dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya.

Bahwa hubungan dengan apa yang tersebut diatas, dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun kepada pemegang haknya, untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga “penawaran pembayaran diikuti dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri” seperti yang diatur dalam Pasal 1404 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dibenarkan dan diancam dengan sanksi pidana.

5. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun pihak penguasa sekalipun. Jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya
6. Bahwa oleh hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada, yaitu:
 - a. Gangguan oleh sesama anggota masyarakat; gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri atau meminta perlindungan kepada Bupati/Walikota menurut Undang-undang Nomor 51 Prp Tahun 1960.
 - b. Gangguan oleh Penguasa: gugatan melalui Pengadilan tata Usaha Negara.Bahwa dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya.
7. Bahwa hubungan dengan apa yang tersebut diatas, dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun kepada pemegang haknya, untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga “penawaran pembayaran diikuti dengan konsinyasi pada Pengadilan Negeri” seperti yang diatur dalam Pasal 1404 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Konsep Kepentingan Umum

Istilah kepentingan umum merupakan suatu konsep yang sifatnya begitu umum dan belum ada penjelasan secara lebih spesifik dan terinci untuk operasionalnya sesuai dengan makna yang terkandung dalam istilah tersebut. Secara sederhana kepentingan umum dapat dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas, namun pengertian ini mempunyai batasan. Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan hankamnas atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.

Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pasal 18, menyatakan bahwa: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang”.

Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria maka kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Kepentingan umum ini sama dengan dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria hanya ditambah satu kriteria baru yakni untuk kepentingan pembangunan.

Diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan, dapat dilakukan pengambilan secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya, dengan menggunakan acara “pencabutan hak” yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.

1. Bahwa dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pemegang

haknya berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian, yang bukan hanya meliputi tanahnya, bangunan dan tanaman pemegang hak, melainkan juga kerugian-kerugian lain yang diderita sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan.

2. Bahwa bentuk dan jumlah imbalan atau ganti rugi tersebut, juga jika tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum dan dilakukan pencabutan hak, haruslah sedemikian rupa, hingga bekas pemegang haknya tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 3, kepentingan umum adalah kepentingan untuk seluruh lapisan masyarakat. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 6

Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Lingkup kegiatan Pembangunan untuk kepentingan umum meliputi:

Berdasarkan Pasal 5 angka 1 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dibatasi untuk:

1. Jalan umum, saluran pembuangan air;
2. Waduk, bendungan, dan bangunan, pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
3. Rumah sakit umum dan pusat-pusat kesehatan masyarakat;
4. Pelabuhan atau Bandar udara, atau terminal;
5. Peribadatan;
6. Pendidikan atau sekolahan;
7. Pasar umum, atau pasar inpres;
8. Fasilitas pemakaman umum;
9. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana;
10. Pos dan Telekomunikasi;
11. Sarana Olah Raga;
12. Stasiun penyiaran radio, televisi, beserta sarana pendukungnya;
13. Kantor pemerintah;
14. Fasilitas angkatan bersenjata republik Indonesia.

Kewenangan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Kewenangan Negara dalam pengambilan hak atas tanah untuk kepentingan

umum di Indonesia diderivasikan dari Hak Menguasai Negara. Berbeda dengan di Amerika Serikat yang bersumber pada *eminent domain*, dimana Negara (pemegang kedaulatan) diyakini memiliki kewenangan tersebut secara inheren. Dan meskipun kedua prinsip ini dipercaya telah menderivasikan (dan memberikan di Amerika Serikat) kewenangan tersebut, tetapi secara filosofis-historis kedua prinsip ini berbeda. Hak Menguasai Negara adalah prinsip yang justru lahir untuk menghapus prinsip *domein* negara yang menjadi landasan filosofis dari *eminent domain*.

Hak Menguasai Negara memberikan kewenangan pengaturan dan penyelenggaraan bagi Negara. Dan dalam perkecualian untuk kepentingan umum, baru dapat mengambil hak atas tanah rakyat. Sedangkan *eminent domain* dianggap sebagai kekuasaan yang inheren dalam sebuah kekuasaan Negara (kedaulatan), dan menempatkan Negara sebagai “individu” yang dapat melakukan hubungan hukum sebagaimana individu (orang). Sehingga logika berpikir dalam *eminent domain* ini adalah bahwa karena Negara tidak memiliki semua tanah maka Negara harus membayar kompensasi jika Negara memerlukan tanah milik rakyat untuk penyelenggaraan kepentingan umum tersebut. Berbeda dengan Hak

Menguasai Negara yang dalam UUPA menempatkan Negara sebagai personifikasi seluruh rakyat untuk mengatur, menyelenggarakan peruntukkan, mengatur dan menentukan hubungan rakyat dan tanah, tetapi hanya bersifat hukum publik. Menurut asas ini, Negara tidak dapat memiliki tanah sebagaimana perseorangan, meskipun Negara dapat menguasai tanah Negara. Prinsip ini harus ditafsirkan sebagai peran Negara, yaitu sebagai wasit yang adil yang menentukan aturan main yang ditaati oleh semua pihak dan bahwa Negara juga tunduk pada peraturan yang dibuatnya sendiri ketika turut berperan sebagai aktor.

Tinjauan Umum Penguasaan Tanah

Pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis, juga beraspek perdata dan beraspek publik. Dalam arti fisik secara nyata pemegang hak menguasai tanah (tanah dalam penguasaan). Penguasaan dalam arti yuridis dilandasi oleh “hak” yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang menjadi haknya. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah haknya secara fisik, pada kenyataannya pe-

nguasaan fisiknya dilakukan pihak lain, misalnya kalau tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik, atau tanah tersebut dikuasai pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan penguasaan yuridisnya berhak menuntut diserahkannya kembali tanah itu secara fisik kepadanya. Pengertian penguasaan dan menguasai tersebut di atas dipakai dalam aspek perdata. Pengertian penguasaan dan menguasai dalam aspek publik tercermin dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dinyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Kemudian dalam UUPA dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA yang menyatakan:

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam Ayat (1) pasal ini memberi 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.
1. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada Ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur;
 2. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Hak Atas Tanah

Ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, yaitu “Atas

dasar hak menguasai negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA yang menyatakan sebagai berikut :

“Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) adalah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak

yang sifatnya sementara, sebagai yang disebut dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam Pasal 53 Ayat (1) yang bunyinya sebagai berikut :

“Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu singkat.”

III. METODE PENELITIAN

Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian ini adalah Kantor Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan Kota Tidore Kepulauan Jln. Sultan Mansyur No. 01 Kelurahan Tomagoba Kecamatan Tidore Kota Tidore Kepulauan. Adapun alasan penulis memilih lokasi tersebut, karena sesuai dengan fokus masalah penelitian yang dilakukan.

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif yakni dengan memberikan gambaran secara khusus berdasarkan data yang dikumpulkan secara kualitatif. Metode ini memusatkan diri pada

pemecahan masalah-masalah yang ada pada masa sekarang, pada masalah-masalah yang aktual. Data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan dan kemudian dianalisa. Analisis dilakukan atas suatu yang telah ada, berdasarkan data yang telah masuk dan diolah sedemikian rupa dengan meneliti kembali, sehingga analisis dapat diuji kebenarannya. Analisis data ini dilakukan peneliti secara cermat dengan berpedoman pada tipe dan tujuan dari penelitian yang dilakukan.

IV. HASIL PENELITIAN

Gambaran Umum Dinas Perumahan, Permukiman Dan Pertanahan Kota Tidore Kepulauan

Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan Kota Tidore Kepulauan sebagai salah satu Organisasi Perangkat Daerah yang ada di lingkungan Pemerintah Kota Tidore Kepulauan berdasarkan Peraturan Walikota Tido-re Kepulauan Nomor 37 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan Kota Tidore Kepulauan yang dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang berada di bawah dan bertanggung-jawab langsung kepada Walikota Tidore Kepulauan dengan tugas pokok membantu Wali-kota dalam

melaksanakan Urusan Pemerinta-han Bidang Perumahan, Permukiman dan Pertanahan yang menjadi kewenangan Daerah dan Tugas Pembantuan yang diberikan kepada Kabupaten/ Kota. Dengan susunan organisasi sebagai berikut:

1. Kepala Dinas
2. Sekretaris, membawahi :
 1. Kepala Subbagian Umum dan Kepegawaian
 2. Kepala Subbagian Perencanaan dan Keuangan
3. Kepala Bidang Permukiman
 1. Seksi Pengembangan Kawasan Permukiman
 2. Seksi Pengembangan Air Minum Dan Penyehatan Lingkungan Permukiman
4. Kepala Bidang Perumahan Dan Bangunan Gedung
 1. Seksi Perumahan
 2. Seksi Penataan Bangunan Dan Jasa Konstruksi
5. Kepala Bidang Pertanahan
 1. Seksi Pengadaan Tanah
 2. Seksi Penataan Dan Pengendalian
6. Kelompok Jabatan Fungsional

Komposisi PNS Berdasarkan Jabatan Struktural Dinas Perumahan, Permukiman Dan Pertanahan Kota Tidore Kepulauan

| NO. | Pangkat/ Gol | Jumlah | Prosentase |
|-----|---------------|--------|--------------|
| 1 | Kepala Dinas | 1 | 4,55 |
| 2 | Sekretaris | 1 | 4,55 |
| 3 | Kepala Bidang | 3 | 13,64 |
| 4 | Kepala Seksi | 6 | 27,27 |
| 5 | Kasubag | 2 | 9,09 |
| 6 | JFU | 9 | 40,90 |
| | Jumlah | 22 | 100 |

Jumlah PNS Berdasarkan Pangkat Golongan Dinas Perumahan, Permukiman Dan Pertanahan Kota Tidore Kepulauan

| No. | Pangkat/ Gol | Jumlah | Prosentase |
|-----|--------------------------|--------|--------------|
| 1 | Pembina Utama Muda IV/c | 1 | 4,55 |
| 2 | Pembina Tk. I IV/b | - | - |
| 3 | Pembina IV/a | 4 | 18,18 |
| 4 | Penata Tk. I III/d | 7 | 31,82 |
| 5 | Penata III/c | 7 | 31,82 |
| 6 | Penata Muda Tk. I III/b | - | - |
| 7 | Penata Muda III/a | - | - |
| 8 | Pengatur Tk. II/d | 2 | 9,09 |
| 9 | Pengatur II/c | - | - |
| 10 | Pengatur Muda Tk. I II/b | 1 | 4,55 |
| | Jumlah | 22 | 100 |

Komposisi PNS Berdasarkan Kualifikasi Pendidikan Dinas Perumahan, Permukiman Dan Pertanahan Kota Tidore Kepulauan

| No. | Pangkat/ Gol | Jumlah | Prosentase |
|-----|--------------------|--------|--------------|
| 1 | Pasca Sarjana (S2) | 4 | 18,18 |
| 2 | Sarjana (S1) | 15 | 68,18 |
| 3 | SMA Sederajat | 3 | 13,64 |
| | Jumlah | 22 | 100 |

**Komposisi PNS Berdasarkan Eselon Dinas
Perumahan, Permukiman, Dan Pertnahan****Kota Tidore Kepulauan**

| No. | Pangkat/Gol | Jumlah | Prosentase |
|--------|--------------|--------|------------|
| 1 | Eselon II/b | 1 | 7,07 |
| 2 | Eselon III/a | 1 | 7,07 |
| 3 | Eselon III/b | 3 | 23,07 |
| 4 | Eselon IV | 8 | 61,53 |
| Jumlah | | 13 | 100 |

Pembahasan**Konflik Pengadaan Tanah Bagi
Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
Yang Terjadi Di Kota Tidore Kepulauan**

Timbulnya berbagai Konflik dalam kegiatan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum yang terjadi di Kota Tidore Kepulauan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, maka perlu di bentuknya suatu Dinas yang mempunyai Tugas pokok dan fungsi untuk membantu Walikota dalam melaksanakan urusan pemerintahan bidang Perumahan, Permukiman dan pertanahan. Maka di bentuknya OPD terkait berdasarkan PERWALINo. 37 tahun 2016

Dari hasil wawancara dengan Bapak Drs. Muslihin. M. Si pada tanggal 5 Oktober 2021 mengatakan bahwa :Kota Tidore sebagai salah satu Kota di Maluku Utara yang Masih baru tentunya banyak mengadakan pembangunan-pembangunan yang tidak lepas dari penyelenggaraan pengadaan tanah yang melibatkan banyak pihak yaitu Pemerintah Swasta dan

Masyarakat maka perlu dipahami bersama-sama agar kegiatan pengadaan tanah tidak sampai menimbulkan Konflik yang berkepanjangan di kalangan Pemerintah dan masyarakat itu sendiri.

Kebutuhan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Kota Tidore Kepulauan dilakukan dengan Pengadaan tanah yang sebagian besar tanah adalah milik warga masyarakat, di sebabkan tanah milik Negara yang tidak mencukupi lagi bagi pembangunan tersebut. Maka konsekuensinya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah merambah hingga meliputi tanah-tanah milik masyarakat yang meliputi area permukiman, tempat usaha baik Pertanian. Perkebunan serta perikanan milik pribadi warga maupun milik masyarakat.

Maka berdasarkan hasil wawancara terhadap Narasumber tersebut diatas maka perlu diadakan sosialisasi terkait pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, karena masyarakat memiliki pemahaman yang berbeda-beda tentang pengadaan tanah, sehingga butuh senergitas yang melibatkan OPD terkait Para Camat, Lurah, dan Kepala Desa agar berkolaborasi dan saling bergandeng tangan untuk rutin menggelar sosialisasi terkait Kegiatan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan

untuk Kepentingan Umum.

Dari hasil wawancara dengan Bapak Drs. Hi Harun Ibrahim. M. Si pada tanggal 5 Oktober 2021 mengatakan bahwa :

Banyaknya Konflik dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang terjadi di Kota Tidore Kepulauan yang umumnya antara Pemerintah Kota dan warga masyarakat terkait proses pengadaan tanah tersebut permasalahannya ditenggarai karena warga tidak menerima atas keputusan Pemerintah mengenai bentuk dan besaran ganti Kerugian.

Maka berdasarkan hasil wawancara tersebut diatas maka Peneliti perlu untuk mengkaji kembali bentuk kebijakan ganti kerugian pada Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum di Kota Tidore Kepulauan dengan berbasis pada Nilai keadilan Sosial. Konflik ganti kerugian pada kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Kota Tidore Kepulauan di pandang sebagai fenomena bahwa kebijakan ganti kerugian yang daiatur dalam Undang – Undang No. 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan PP Nomor 19 tahun 2021, dijalankan secara benar sehingga tidak melanggar Konstitusi UUD 1945.

Dari hasil wawancara dengan Bapak Drs. Muslihin. M. Si pada tanggal 5 Oktober 2021 mengatakan bahwa : Terkait timbulnya berbagai kasus dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum antara Pemerintah dan masyarakat yang disebabkan minimnya anggaran yang melekat pada Dinas Terkait, yang mana tiap tahunnya selalu di anggarkan Pemerintah Daerah dalam menyusun RAPBD mengacu pada KUAPPS yang salah satunya adalah anggaran yang melekat pada Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan yakni anggaran untuk Pengadaan Tanah pada Kenyataannya selalu saja belumlah maksimal.

Sehingga Kegiatan mengenai Pengadaan Tanah yang di lakukan Pemerintah Kota Tidore Kepulauan melalui Dinas terkait selalu terkendala anggaran yang minim, maka kegiatan pembayaran ganti kerugian di tunda sampai batas waktu yang ditentukan,

Contoh berkaitan dengan ganti rugi misalnya pengadaan tanah/ tanaman untuk pembangunan tanggul dan normalisasi kali Akelaka seluas 210.000m² di desa koli dan desa kosa masalahnya karena lokasinya terdapat di sempadan sungai jadi disepakati yang dibayarkan hanya tanamannya saja. Namun karena terben- tur minimnya anggaran pengadaan tanah yang

melekat pada Dinas Perkimtan sehingga kegiatan ganti kerugian tanaman di anggarkan pada tahun berikutnya.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut diatas maka Peneliti perlu untuk memberi masukan terhadap Dinas terkait agar dalam hal menyusun anggaran pengadaan tanah agar melibatkan Dinas-Dinas yang membutuhkan Tanah agar dapat memasukan data tentang kebutuhan terkait masalah pengadaan tanah di masing-masing Dinas yang membutuhkan pengadaan tanah agar dimasukan dalam Rancangan Kegiatan Anggaran Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan.

Berdasarkan hal tersebut maka penulis berpandangan bahwa perolehan tanah untuk kepentingan umum menggunakan dasar hukum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak menggunakan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada di Atasnya. Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dalam perolehan tanah untuk kepentingan umum menggunakan asas *lex posteriori de rogat legi priori*, yaitu undang-undang yang baru meniadakan atau mengesampingkan undang-undang yang lama yang mengatur materi yang sama. Berdasarkan asas ini, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 meniadakan

atau mengesampingkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 sebagai dasar hukum perolehan tanah untuk kepentingan umum.

Unsur-unsur dalam pengertian pengadaan tanah, adalah: kegiatan menyediakan tanah, ganti kerugian yang layak dan adil, dan pihak yang berhak. Pengertian pengadaan tanah yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 juncto Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 adalah pengertian pengadaan tanah secara umum. Pengertian pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan kegiatan menyediakan tanah untuk kepentingan umum oleh instansi yang memerlukan tanah sesuai dan berdasar kepada rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah instansi. Yang termasuk instansi menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 juncto Pasal 1 angka 1 Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 adalah Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Pemerintah Propinsi, Pemerintah Kabupaten / Kota, dan Badan Hukum Milik Negara/ Badan Usaha Milik Negara yang mendapat pe-

nugasan khusus Pemerintah.

V. KESIMPULAN

Adapun yang menjadi kendala dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum antara lain yaitu kurang adanya pendekatan yang baik dari pelaksana dengan masyarakat berakibat dukungan terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak optimal, pelaksanaan musyawarah dengan menggunakan dasar penilaian harga dari appraisal dimulai dengan harga yang rendah, berakibat berlarut-larutnya pelaksanaan pengadaan tanah, terhambatnya perolehan tanah dan pembangunan fisik yang disebabkan ketidaksepakatan harga, terjadinya peralihan tanah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum kepada pihak lain, menyebabkan permintaan ganti rugi tanah meningkat, kurangnya pemahaman secara menyeluruh dan terperinci tentang proses pengadaan tanah serta koordinasi antara Panitia Pengadaan Tanah (P2T), Tim Pengadaan Tanah (Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah), kurang tersedianya dana untuk pengadaan tanah yang memadai.

DAFTAR PUSTAKA

- Allen, Matthew dan Rebecca Monson. 2014. *Land and Conflict in Papua New Guinea: The Role of Land Mediation. Security Challenges*. Vol:10. No.2. Hal:1-14
- Asmawati. 2014. *Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Jurnal Ilmu Hukum*. Vol:5. No.1. Hal:54-66. Jambi: Fakultas Ilmu Hukum Universitas Jambi. Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, LPHI, Jakarta, hal. 377.
- A. A. Oka Mahendra, 1996, *Menguak Masalah Hukum Demokrasi Dan Pertanahan*, Cet.1. Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hal. 279.
- A. Mukti Arto, *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2001, h. 28-32.
- Basri, A. Said Hasan. 2013. *Analisis Konflik Pembebasan Tanah dan Resolusinya Di Balik Mega Proyek Jembatan Suramadu. Welfare Jurnal Ilmu Kesejahteraan Sosial*. Vol:2. No.1. Hal:23-36. Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, (selanjutnya disingkat Boedi Harsono I) hal.173

- Boedi Harsono, “Aspek Yuridis Penyediaan Tanah”, Majalah HUKUM dan PEMBANGUNAN, Nomor 2 Tahun XX, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, April 1990, h. 168.
- Benhard Limbong, 2011, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum, Margaretha Pustaka, Jakarta, (selanjutnya disingkat Benhard Limbong II) hal.130.
- Bagir Manan, *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*, Cet. Ketiga, (Yogyakarta: Pusat Studi Hukum Fakultas Hukum UII, 2004), hal 231.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta:Djambatan. hlm. 24.
- Boedi Harsono, 1999, Hukum Agraria Indonesia, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, (selanjutnya disingkat Boedi Harsono II) hal. 222.
- Djuhaendah Hasan. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda-benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Bandung: Citra Aditya, 1996), hal 67.
- Gunanegara. 2005. *Rakyat dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Tatanusa; hal. 87.
- Moh. Mahfud MD, 1998, Politik Hukum di Indonesia, LP3ES, Jakarta, hal. 117.
- Michael G Kitay, 1985, dalam Adrian Sutedi, 2007, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 6-8
- Maria Sumardjono, 2005, Perpres No. 36 Tahun 2005 : Dampaknya Bagi Kepentingan Umum, Kompas.16 Juni 2005, (selanjutnya disingkat Maria SW Sumardjono I) hal.38
- Notonagoro. *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*. Jakarta: PT. Bina Aksara, 1984, hal 101
- R.F. Saragih, “Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup”,