

PEMBERIAN GANTI KERUGIAN HAK ATAS TANAH RAKYAT YANG BERKEADILAN (STUDI KASUS PEMBANGUNAN BENDUNGAN TEMEF DI KABUPATEN TIMOR TENGAH SELATAN)

Azis Barawasi^{1*}, Umbu Lily Pekuwali², Yohanes G. Tuba Helan³

^{1*} Faculty of Law, Nusa Cendana University, E-mail: azisr2b@gmail.com

² Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail: fransinglory@gmail.com

³ Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail: yohanestgth1960@gmail.com

*) Corresponding Author

Abstract: Legal research is a systematic and methodological effort to uncover the truth by analyzing and constructing collected data. The focus of this research is on land acquisition for public purposes, with a foundation in legal concepts as the research method. Soerjono Soekanto and Abdulkadir Muhammad view legal research as a scientific activity that uses specific methods, systematic approaches, and thinking to analyze legal phenomena with the goal of problem-solving. Peter Mahmud Marzuki states that legal research is a scientific process to discover legal rules, principles, and doctrines. The aim of this research process is to find correct legal rules by discovering new values beneficial to society. The research type used is normative juridical, referring to legal norms in relevant regulations concerning land acquisition for public purposes. In order to gather information, this research utilizes four approaches: statutory approach, case approach, comparative approach, and conceptual approach. Through these approaches, the researcher seeks to gain a profound understanding of the construction of land acquisition for public purposes. The expected outcome of the research is to contribute to the understanding of agrarian law, especially regarding Land Acquisition Law, by detailing aspects regulated in Law No. 5 of 1960 and Law No. 2 of 2012. Thus, this research provides a conceptual foundation and in-depth understanding of the legal construction in the context of land acquisition for public purposes.

Keywords: Land; Law; Land Acquisition

1. Pendahuluan

Melepaskan Hak Atas Tanah bukanlah persoalan sederhana, karena dengan melepas tanahnya akan timbul dampak persoalan yang tidak mudah, mulai dari persoalan ekonomi, sosial, budaya, dan dampak ikutan lainnya. Selain itu, pada saat masyarakat melepaskan tanahnya untuk pembangunan infrastruktur pengadaan tanah berarti mencabut banyak hak warga negara sementara negara hanya mampu melakukan kompensasi terhadap satu persoalan, yakni “harga kesepakatan”. Akibat semua itu, dengan mudah kita akan menemui banyak persoalan pasca pengadaan tanah.

Indonesia sebagai negara agraris, tanah merupakan lahan penghidupan bagi tiap-tiap orang untuk mencapai kemakmuran di berbagai bidang, selain itu tanah juga merupakan modal dasar dalam pembangunan suatu bangsa dan manfaatnya harus dapat diusahakan dengan sebaik-baiknya. Sesuai dengan perkembangan zaman pesatnya proses pembangunan di Indonesia bukan saja memaksa harga tanah di berbagai tempat akan naik, tetapi juga telah menciptakan fenomena tanah sebagai

“komoditi ekonomi” yang mempunyai nilai sangat tinggi¹. Fenomena tanah sebagai komoditi inilah menjadikan pelaksanaan pengadaan tanah harus dilaksanakan secara benar guna mencegah permasalahan.

Mencegah kesewenang-wenangan negara dalam pelaksanaan pengadaan tanah maka diterbitkan Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum beserta peraturan pelaksanaannya, yang merupakan produk hukum yang dibentuk dengan harapan terciptanya suatu pembangunan yang berorientasi pada kepentingan umum yang berusaha mensejahterakan rakyat dan dapat mencegah dan meminimalisir adanya kasus pertanahan dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan yang hasil akhirnya dapat memberikan keadilan yang sesuai seperti yang diamanatkan dalam asas-asas hukum nasional tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Pasal 13 Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui 4 (empat) tahapan yaitu : perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Tahapan-tahapan tersebut dibuat oleh pembentuk undang-undang guna memberikan kepastian hukum dalam pengadaan tanah sehingga mencegah dan meminimalisir terjadinya kasus pertanahan dalam pengadaan tanah. Oleh karena itu, tahapan-tahapan tersebut harus dilaksanakan secara cermat, tepat dan harus berurutan tidak boleh saling mendahului satu sama lain.

Tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil merupakan tahapan pengadaan tanah yang dimulai ketika instansi yang memerlukan tanah mempunyai inisiasi guna pembangunan untuk kepentingan umum disuatu lokasi. Tahapan ini akan dilaksanakan dengan membuat suatu dokumen perencanaan dan persiapan yang merupakan hasil dari inventarisasi dan identifikasi terhadap subjek dan objek pengadaan tanah oleh Panitia Pengadaan Tanah. Dokumen perencanaan dan persiapan ini yang akan digunakan sebagai dasar oleh Tim Penilai Tanah guna menilai harga tanah yang selanjutnya akan diberikan ganti rugi kepada subjek pemegang objek hak tanah dan pada tahap akhirnya setelah pemberian ganti rugi adalah penyerahan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah.

Pelaksanaan pembangunan kontruksi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan setelah ke-4 tahapan diatas, yang telah ditentukan oleh Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan secara cermat, tepat dan harus berurutan tidak boleh saling mendahului satu sama lain. Hal ini pun dinyatakan secara tegas didalam Pasal 48 ayat (2) Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Terdapat pelaksanaan pembangunan kontruksi dalam pengadaan tanah yang mendahului ke-4 tahapan yang telah di tentukan oleh Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu pada pembangunan Bendungan Temef di Kabupaten Timor Tengah Selatan Provinsi Nusa

¹ Mulyadi, Mohammad, Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Di Jakarta Utara, *Jurnal Masalah-Masalah Sosial*, Home/Vol 8, NO 2, 2017

Tenggara Timur². Pembangunan konstruksi bendungan tersebut mendahului ke-4 tahapan pengadaan tanah.

Pelaksanaan pembangunan infrastruktur yang mendahului tahapan pengadaan tanah tentu menyebabkan pelaksanaan pemberian ganti kerugian hak atas tanah rakyat menjadi terhambat dan bahkan tidak dapat dilaksanakan. Hal ini dikarenakan dengan dibangunnya infrastruktur terlebih dahulu mendahului tahapan pengadaan tanah, mengakibatkan tanaman, pohon serta segala jenis bangunan yang ada diatas tanah akan tergusur, serta pemilik tanah tidak dapat menunjukkan letak dan batas-batas tanahnya. Sehingga Tim Penilai pertanahan (*Appraisal*) akan mengalami kesulitan dalam melakukan penilaian tanah, sebagai dasar dilakukannya ganti kerugian hak atas tanah rakyat, dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan bendungan temef di Kabupaten Timor Tengah Selatan.

2. Metode

Metode yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif.³ Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang mengacu pada norma- norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan.⁴

3. Pembangunan Konstruksi Bendungan Temef Mendahului Pemberian Ganti Kerugian

3.1. Setting Sosial Lokasi Pembangunan Bendungan Temef

Pembangunan Bendungan Temef merupakan program dari Pemerintah Pusat untuk mengatasi masalah kekeringan di wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur, khususnya di Kabupaten Timor Tengah Selatan. Bendungan Temef merupakan satu dari tujuh bendungan yang ditargetkan oleh Presiden Joko Widodo di Provinsi Nusa Tenggara Timur.

Kabupaten Timor Tengah Selatan merupakan salah satu dari 4 (empat) dan 1 (satu) kota di wiayah bagian barat Pulau Timor, Provinsi Nusa Tenggara Timur yang secara geografis terletak pada 120^o 4^o 00^o BT - 124^o 49^o 0^o BT dan 9^o 28^o 13^o LS - 10^o 10^o 26^o LS. Lokasi dan Letak Tanah pembangunan Bendungan Temef pada koordinat 124^o 26^o 49, 8^o BT dan 9^o 43,6^o 24^o LS, berada di 3 (tiga) Desa dan 2 (dua) Kecamatan di Kabupaten Timor Tengah Selatan Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan, yaitu:

- a) Desa Oenino, Kecamatan Oenino
- b) Desa Pene Utara, Kecamatan Oenino, dan
- c) Desa Konbaki, Kecamatan Polen

Berdasarkan peta rupa bumi yang dikeluarkan oleh Badan Koordinasi Survey dan Pemetaan Nasional (Bakosurtanal) Jakarta Tahun 1999, rencana lokasi bendungan dan daerah genangan mempunyai elevasi antara +300 M (pada dasar sungai) sampai +450 M (diatas bukit yang diperkirakan menjadi elevasi puncak bendungan dan daerah

² Identifikasi dan konfirmasi fakta hukum dengan Narasumber, Alise Damaris Libing,S.Si, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Timor Tengah Selatan dilaksanakan pada tanggal 15 Januari 2023.

³ Roni Hantijo Soemitro, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta , hal. 11

⁴ Soejono Soekanto dan Sri Mahmudji,2005, *Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, hal.

genangannya mempunyai sudut kemiringan yang tegak, yakni antara 60^o sampai 80^o. Untuk mencapai lokasi pembangunan bendungan Temef bisa ditempuh menggunakan kendaraan roda dua atau roda empat melalui jalur jalan nasional ruas Timor Tengah Selatan - Soe - Kefamanu dengan jarak kurang lebih 155 km dari Kota Kupang, kemudian kearah lokasi kegiatan dengan jarak tempuh kurang lebih 10 km.

Pembangunan Bendungan Temef dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Nusa Tenggara II, dalam perbuatan hukum pengadaan tanah maka bertindak sebagai Instansi yang memerlukan tanah. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Bendungan Temef berada diatas tanah masyarakat seluas 206 Ha dan Kawasan Hutan seluas 220,73 Ha, dimana Status lahan Areal Penggunaan Lain (APL) berdasarkan SK Menhut No.357/Menlhk/PLA.0/5/2016 Tanggal 11-5-2016.

3.2. Tahap Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012

Tahapan pertama dalam kegiatan pengadaan tanah adalah tahapan perencanaan. Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang memerlukan tanah. Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah yang berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen perencanaan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada Pemerintah Provinsi paling sedikit memuat:

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan
- b) Kesesuaian dengan pemanfaatan ruang
- c) Prioritas Pembangunan Nasional/Daerah
- d) Letak tanah
- e) Luas tanah yang dibutuhkan
- f) Gambaran umum status tanah
- g) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah
- h) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan
- i) Perkiraan nilai tanah
- j) Rencana penganggaran
- k) Prefensi bentuk ganti kerugian

Dokumen perencanaan yang dibuat oleh instansi yang memerlukan tanah didasarkan pada studi kelayakan yaitu: Survey sosial ekonomi, Kelayakan lokasi, Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, Perkiraan nilai tanah, Dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul dan Studi lain yang dibutuhkan. Dokumen Pengadaan Tanah disusun oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan melibatkan kementerian/lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan instansi teknis terkait. Dalam perencanaan pengadaan tanah, instansi yang memerlukan tanah dapat menunjuk lembaga profesional terkait dan/atau ahli. Masa berlaku DPPT (Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah) 2 (dua) tahun sejak ditetapkan oleh pimpinan instansi yang memerlukan tanah.

Setelah tahapan perencanaan dilaksanakan, maka selanjutnya tahapan persiapan yaitu Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen

perencanaan Pengadaan Tanah melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan (sosialisasi), pendataan awal, konsultasi publik, penetapan lokasi pembangunan, pengumuman penetapan lokasi pembangunan. Dalam tahapan perencanaan yang paling awal adalah kegiatan pemberitahuan rencana pembangunan (sosialisasi) kepada warga ditempat yang akan dilakukan pengadaan tanah. Kemudian dilakukan Pengumpulan data awal pihak yang berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Pendataan awal dilaksanakan atas dasar dokumen perencanaan pengadaan tanah dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari. Hasil pendataan awal dituangkan dalam bentuk: daftar sementara pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Setelah dibuat daftar sementara pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Kemudian, Untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dilaksanakan konsultasi publik dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak ditandatangani Daftar Sementara Pihak dan objek pengadaan tanah yang dilaksanakan di Kantor Desa/Kelurahan atau Kantor Kecamatan atau tempat yang disepakati. Dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari pihak yang berhak dan dalam hal telah diundang 3 (tiga) kali, pihak yang berhak tidak menghadiri dianggap menyetujui lokasi pembangunan. Pihak yang berhak tidak sepakat dengan Berita Acara Konsultasi Publik, dilaksanakan Konsultasi Publik Ulang dalam jangka waktu 30 (tiga Puluh) hari.

Sosialisasi (Pemberitahuan rencana pembangunan) dan Konsultasi Publik dilaksanakan oleh Tim Persiapan. Perbedaan yang mendasar dari kedua kegiatan tersebut adalah Sosialisasi dilaksanakan sebelum kegiatan Pendataan awal lokasi rencana pembangunan, sedangkan konsultasi publik dilaksanakan setelah kegiatan pendataan awal lokasi rencana pembangunan yang hasil kegiatannya dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan Penetapan Lokasi kepada Gubernur.

Setelah dilaksanakannya konsultasi publik maka dilakukan penetapan lokasi (penlok) pembangunan. Penetapan lokasi dilakukan oleh Gubernur, dan dapat didelegasikan kepada Bupati/Walikota. Penetapan lokasi berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk jangka waktu 1 (satu) tahun, dengan mengajukan permohonan perpanjangan 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu Penetapan Lokasi berakhir. Dalam hal jangka waktu Penetapan Lokasi tanah tidak mencukupi, dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya dimulai dari Tahap Perencanaan atau dari awal.

Untuk Program Strategis Nasional (PSN) dalam Pasal 21 ayat (6) Perpres No 58 Tahun 2017 Tentang Perubahan atas Perpres No 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PSN, menentukan bahwa dalam hal Penetapan lokasi telah berakhir dan penyediaan tanah belum selesai, Gubernur memperbarui Penetapan lokasi jangka waktu 2 tahun; setelah dikeluarkannya Penetapan Lokasi maka Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan yang memuat nomor dan tanggal keputusan Penetapan Lokasi, peta lokasi, maksud dan tujuan pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, perkiraan jangka waktu Pengadaan Tanah termasuk waktu pembangunannya. Tata cara dan pelaksanaan pengumuman, tempat, media massa, pengumuman selama 10 (Sepuluh) hari.

Tahapan ketiga dalam kegiatan pengadaan tanah adalah tahapan pelaksanaan pengadaan tanah. Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Nasional. Permohonan pelaksanaan pengadaan tanah lengkap, Kepala Kantor Wilayah BPN membuat berita acara penerimaan permohonan pelaksanaan pengadaan tanah. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah dalam waktu paling lama 2 (dua) hari sejak diterimanya permohonan pelaksanaan pengadaan tanah. Penetapan pelaksana pengadaan tanah dilakukan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari sejak diterimanya permohonan pelaksanaan pengadaan tanah.

Dalam tahapan pelaksanaan pengadaan tanah maka dibentuk Panitia pengadaan tanah yang melaksanakan kegiatan meliputi:

- a) Membuat agenda rapat pelaksanaan;
- b) Membuat rencana kerja dan jadwal kegiatan;
- c) Menyiapkan pembentukan satuan tugas yang diperlukan dan pembagian tugas;
- d) Memperkirakan kendala-kendala teknis yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan;
- e) Merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan;
- f) Menyiapkan langkah koordinasi pelaksanaan;
- g) Menyiapkan administrasi yang diperlukan;
- h) Mengajukan kebutuhan biaya operasional dan biaya pendukung pengadaan tanah;
- i) Menetapkan Penilai; dan
- j) Membuat dokumen hasil rapat.

Pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah maka akan dilakukan penilaian terhadap objek tanah yang dilakukan oleh Tim Penilai. Hasil penilaian tersebut akan dijadikan dasar dalam pemberian ganti rugi kepada pemilik objek tanah. Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak dan dapat diberikan dalam bentuk:

- a) uang;
- b) tanah pengganti;
- c) permukiman kembali;
- d) kepemilikan saham; atau
- e) bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Tahap akhir dalam pengadaan tanah adalah Penyerahan hasil. Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:

- a) pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan; dan/atau
- b) pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.

Penyerahan hasil Pengadaan Tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah). Setelah tahapan akhir yaitu penyerahan hasil yang dilaksanakan dengan Berita Acara Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah, maka instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan Pendaftaran/ pensertifikatan paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penyerahan hasil dan dapat dilaksanakan Pelaksanaan Pembangunan konstruksi kegiatan pengadaan tanah.

4. Pemberian Ganti Kerugian yang Berkeadilan dan Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Bendungan Temef

Tahapan pembangunan bendungan temef saat ini adalah pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah yang dilaksanakakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah merupakan tahapan yang sangat menuntukan nasib dari masyarakat pemilik hak atas tanah yang lahannya terdampak oleh pembangunan bendungan temef. Dalam tahapan ini akan dilaksanakan penilaian oleh Tim penilai pertanahan untuk menentukan jumlah nilai atas suatu bidang tanah, yang akan menjadi dasar untuk pembayaran ganti rugi.

Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur saat ini sedang dilaksanakan inventarisasi dan identifikasi oleh Satgas A dan Satga B. Hasil Inventarisasi dan Identifikasi oleh Satgas A dan Satgas B terhadap bidang-bidang tanah yang terdampak di 3(tiga) Desa dan 2 (dua) Kecamatan, yaitu Desa Konbaki Kecamatan Polen dan Desa Pene Utara, Desa Oenino Kecamatan Oenino sebanyak 555 Bidang, dengan rincian 310 bidang tanah milik masyarakat dan 245 bidang masuk dalam kawasan Hutan sesuai dengan hasil rapat koordinasi percepatan penyelesaian pengadaan tanah Proyek Strategis Nasional Pembangunan Bendungan Temef di Kantor Kejaksaan Tinggi Provinsi Nusa Tenggara Timur. Untuk 310 bidang tanah milik masyarakat disampaikan data sebagai berikut⁵:

- a. Desa Konbaki Kecamatan Polen dengan jumlah 244 bidang tanah dan jumlah masyarakat pemilik tanah 122 orang.
- b. Desa Pene Utara Kecamatan Oenino dengan jumlah 38 bidang tanah dan jumlah masyarakat pemilik tanah 26 orang
- c. Desa Oenino Kecamatan Oenino dengan jumlah 28 bidang tanah dan jumlah masyarakat pemilik tanah 22 orang.

Tanah masyarakat yang sudah dilakukan ganti rugi sebanyak 269 bidang:

- a. Tahap Pertama sebanyak 166 bidang tanah
- b. Tahap Kedua sebanyak 103 bidang tanah

Sisa tanah masyarakat belum mendapat ganti rugi sebanyak 41 bidang yang telah diusulkan ke Instansi yang memerlukan tanah (Balai Wilayah Sungai Nusa Tenggara II), untuk diverifikasi kembali.

Pemberian ganti rugi pengadaan tanah sebanyak 41 bidang yang belum dibayarkan, dikarenakan pembangunan kontruksi yang mendahului tahapan-tahapan pengadaan tanah, sehingga ketika Satgas A dan Satgas B melakukan Inventarisasi dan Identifikasi sulit untuk dilaksanakan karena tanahnya sudah rata dan bahkan sudah ada yang diisi air bendungan.

Terhadap tanah yang belum dibayarkan ganti rugi Tentu masyarakat sudah berharap tinggi untuk segera dilakukan pelaksanaan pembayaran ganti rugi. Apalagi tanah yang mereka serahkan sudah rata dan dibangun kontruksi bendungan.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan salah satu kegiatan dalam hal menyediakan tanah untuk kepentingan masyarakat/umum bagi pelaksanaan proyek pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah atau instansi yang

⁵ Identifikasi dan konfirmasi fakta hukum dengan Narasumber, Alise Damaris Libing,S.SIT, Kepala Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kanwil BPN Provinsi NTT dilaksanakan pada tanggal 15 September 2023

memerlukan tanah. Pengertian ini juga mencakup unsur kepentingan umum, mekanisme musyawarah, dan ganti rugi kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah.

Secara normatif kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berhubungan dengan kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dimana kegiatan ini harus ditempatkan secara seimbang, yaitu kepentingan masyarakat dan kepentingan pemerintah. Pernyataan tersebut mengindikasikan bahwa masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya sehingga pengaturannya harus secara tegas dan konkrit diatur oleh undang-undang, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak⁶.

Pelaksanaan pembangunan kotruksi dalam pengadaan tanah sudah diatur secara tegas dan konkrit dalam Pasal 48 ayat (2) Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa pelaksanaannya dilakukan setelah tahapan-tahapan pengadaan tanah, yaitu: tahapan perencanaan, tahapan persiapan, tahapan pelaksanaan dan tahapan penyerahan hasil pengadaan tanah. Hal ini diatur sebagai bentuk perlindungan hukum kepada masyarakat akan hak atas tanahnya, karena dalam kegiatan tahapan-tahapan pengadaan tanah masyarakat akan diberi ruang untuk musyawarah ketika tidak setuju akan nilai ganti rugi dan yang paling penting ketika pembangunan kotruksi dalam pengadaan tanah dilaksanakan setelah tahapan-tahapan pengadaan tanah adalah letak tanah, bangunan dan tanaman diatas tanah masih utuh belum diratakan, sehingga Badan Pertanahan Nasional dapat melaksanakan inventarisasi dan identifikasi serta Tim Penilai dapat menilai tanah secara objektif, baik dan benar.

Pelaksanaan pembangunan kotruksi dalam pengadaan tanah yang dilakukan mendahului tahapan-tahapan dalam pengadaan tanah jelas melanggar hukum dan membuktikan bahwa hukum tidak berjalan dengan efektif. Menurut Hans Kelsen⁷, Jika Berbicara tentang efektifitas hukum, dibicarakan pula tentang Validitas hukum. Validitas hukum berarti bahwa norma-norma hukum itu mengikat, bahwa orang harus berbuat sesuai dengan yang diharuskan oleh norma-norma hukum, bahwa orang harus mematuhi dan menerapkan norma-norma hukum. Efektifitas hukum berarti bahwa orang benar-benar berbuat sesuai dengan norma-norma hukum sebagaimana mereka harus berbuat, bahwa norma-norma itu benar-benar diterapkan dan dipatuhi.

Pelaksanaan pembangunan kotruksi di Bendungan Temef di Kabupaten Timor Tengah Selatan dilaksanakan dengan cepat dan dikebut karena Bendungan tersebut merupakan Proyek Strategis Nasional untuk memenuhi kebutuhan air guna mengairi persawahan dan perkebunan didaerah tersebut. Sehingga jelas bahwa pembangunan bendungan Temef merupakan intruksi langsung dari Presiden Republik Indonesia untuk segera dilaksanakan⁸.

⁶ Wahyu Ibrahim, "Konsinyasi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *USU Law Journal*, Vol.7. No.2, Juni 2019, 95-111

⁷ Hans Kelsen. *Op.Cit*

⁸Identifikasi dan konfirmasi fakta hukum dengan Narasumber, Benny Malelak, PPK pengadaan tanah BWS NT II dilaksanakan pada tanggal 11 Januari 2021.

Pembangunan konstruksi yang dilaksanakan terlebih dahulu mendahului tahapan-tahapan pengadaan tanah mengakibatkan ratanya segala bentuk tanah dan bangunan serta tanaman di atasnya. Hal ini mengakibatkan Badan Pertanahan Nasional tidak bisa melaksanakan inventarisasi dan identifikasi karena dengan ratanya tanah tentu tidak bisa ditentukan letak objek tanah dan pemilikinya. Selain itu juga, mempersulit Tim Penilai Pertanahan dalam melakukan penilaian atas objek tanah karena tidak tahu letak tanahnya, bangunan dan tanaman di atasnya, sehingga tentu dalam hal ini tidak bisa dilaksanakan pemberian ganti rugi dan masyarakat pemilik tanah mengalami kerugian⁹.

5. Kesimpulan

Pelaksanaan pembangunan konstruksi bendungan temef dilaksanakan dengan cepat dan disebut mendahului tahapan-tahapan pengadaan tanah. Hal ini tentu bertentangan dengan ketentuan Pasal 48 ayat (2) dan Pasal 49 Undang-undang No 2 Tahun 2012, yang menjelaskan bahwa instansi yang memerlukan Tanah dapat mulai melaksanakan pembangunan secara parsial maupun keseluruhan setelah dilakukan penyerahan hasil Pengadaan Tanah. Pembangunan konstruksi yang mendahului tahapan-tahapan pengadaan tanah hanya dapat dilakukan dalam hal keadaan mendesak akibat bencana alam, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit. Pembangunan bendungan temef tidak dilaksanakan dalam hal keadaan mendesak akibat bencana alam, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit, sehingga tidak memiliki alasan pembangunan konstruksinya mendahului tahapan pengadaan tanah.

Referensi

- Aldi Subhan Lubis, Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah yang tidak Memiliki Alas Hak, *Journal of Law*, 2 (1) April 2019, <https://ojs.uma.ac.id/index.php/doktrina/article/view/2252/pdf1>
- Baihaqi, "Landasan Yuridis Terhadap Aturan hukum tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Ilmiah Peuradeun*, Vol 2, no 2, Mei 2014. <https://journal.scadindependent.org/index.php/jipeuradeun/article/view/28>
- Erica Gita Mogi , Kajian Hukum Terhadap Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Lex Administratum*, Vol. IX/No. 8/Okt-Des/2021 <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/38721>
- Mulyadi, Mohammad, Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Di Jakarta Utara, *Jurnal Masalah-Masalah Sosial*, Home/Vol 8, NO 2, 2017
- Roni Hantijo Soemitro, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta , hal. 11
- Soejono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2005, *Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, hal. 1
- Wahyu Ibrahim, "Konsinyasi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *USU Law Journal*, Vol.7. No.2, Juni 2019, 95-111

⁹ Identifikasi dan konfirmasi fakta hukum dengan Narasumber, Alise Damaris Libing,S.SIT, Kepala Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kanwil BPN Provinsi NTT dilaksanakan pada tanggal 15 September 2023