

ANALISIS YURIDIS PENGADAAN DAN PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PERSPEKTIF PERWUJUDAN KEPASTIAN HUKUM DAN KESEJAHTERAAN RAKYAT (STUDI PENELITIAN DI BAPELITBANGDA KOTA BATAM)

WINDA PITRIANI, IDHAM, TITIK AMINAH

Faculty of Law, Batam University

windafitriani42@gmail.com, Idhamnotppat@gmail.com, titikaminah@univbatam.ac.id

Abstract: *The selection of the title of this thesis is about "Juridical Analysis of Procurement and Acquisition of Land and Building Rights for the Public Interest in the Perspective of Realizing Legal Certainty and People's Welfare". This study aims to determine the legal regulations as well as any constraint factors in the Procurement and Acquisition of Land and Building Rights for the Public Interest in the Perspective of the Realization of Legal Certainty and People's Welfare (Research Study at the Batam City Planning, Research and Regional Development Agency). This research uses empirical legal research (field) and normative law (library) by using research methods consisting of two forms, namely normative legal research or doctrine and empirical or sociological legal research using normative juridical approaches, namely in the form of analysis of the articles that regulate things that become problems to obtain secondary data and sociological juridical approach to obtain primary data through field research. The results in this study indicate that (1) the legal arrangements regarding the Procurement and Acquisition of Land and Building Rights for the Public Interest in the Perspective of the Realization of Legal Certainty and People's Welfare. It has been implemented well in accordance with Law Number 2 of 2012 concerning Land Procurement for Development in the Public Interest and other regional regulations. (2) Implementation, Constraint Factors and Solutions among others, in the implementation process there is a management right that regulates its designation in the city of Batam, namely the Batam Authority (Batam Concession Agency).). The dualism of the government, illegal settlement of land rights and grants that have an impact on the procurement and liberation of rights so that policy effectiveness is needed by the government in Batam. The government in carrying out the procurement and acquisition of land rights must apply the rules of law consistently and also obey and obey them. The legal mechanism must be carried out in accordance with the existing rules.*

Keywords: *People's Welfare, Legal Certainty, Procurement*

Abstrak: Pemilihan judul skripsi ini tentang “Analisis Yuridis Pengadaan Dan Pembebasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Perwujudan Kepastian Hukum Dan Kesejahteraan Rakyat”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peraturan hukum serta faktor kendala apa saja yang menjadi hambatan dalam Pengadaan Dan Pembebasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Perwujudan Kepastian Hukum Dan Kesejahteraan Rakyat (Studi Penelitian Di Badan Perencanaan, Penelitian Dan Pengembangan Daerah Kota Batam). Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris (lapangan) dan hukum normatif (kepustakaan) dengan menggunakan metode penelitian terdiri atas dua bentuk yaitu penelitian hukum normatif atau doktrin dan penelitian hukum empiris atau sosiologis dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu berupa analisis terhadap pasal-pasal yang mengatur hal-hal yang menjadi permasalahan untuk memperoleh data sekunder dan pendekatan yuridis sosiologis untuk memperoleh data primer melalui penelitian lapangan. Hasil dalam penelitian ini menunjukkan bahwa (1) pengaturan hukum Mengenai Pengadaan dan Pembebasan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk Kepentingan Umum dalam Perspektif Perwujudan Kepastian Hukum dan Kesejahteraan Rakyat. Sudah terlaksana dengan baik sesuai dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan daerah lainnya. (2) Implementasi, Faktor Kendala dan Solusinya antara lain dalam proses pelaksanaannya adanya hak pengelolaan yang mengatur

peruntukannya di kota Batam yaitu Otorita Batam (Badan Pengusahaan Batam). Dualisme pemerintahan, pemukiman ilegal, tanah alas hak dan grant yang berdampak pada pengadaan dan pembebasan hak sehingga diperlukan efektifitas kebijakan oleh pemerintah di kota Batam. Pemerintah dalam melakukan pengadaan dan Pembebasan Hak atas tanah harus menerapkan aturan-aturan hukum secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya. Mekanisme hukum harus dijalankan sesuai dengan aturan yang telah ada.

Kata Kunci: Kesejahteraan Rakyat, Kepastian Hukum, Pengadaan

A. Pendahuluan

Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tentunya tidak lepas dari bermacam-macam aturan yang mengatur kelangsungan hidup antara masyarakat, baik secara individu maupun berkelompok. Aturan tersebut dibuat bersama dengan fungsi hukum itu sendiri yakni untuk menjamin kepastian, menjaga ketertiban, dan mencapai keadilan dalam kehidupan bermasyarakat serta mengatur pergaulan hidup secara damai. Sebagai seorang makhluk sosial, manusia membutuhkan manusia lain untuk dapat bertahan hidup dan oleh sebab itu aturan yang telah dibuat hendaklah dapat mengatur segala aspek kehidupan manusia, dalam hal ini termasuk batas-batas wilayah dan hak-hak dalam batas wilayah yang dimiliki seseorang. Hal ini sekiranya perlu karena negara Indonesia memiliki berbagai macam kekayaan alam yang tersebar ke seluruh penjuru tanah air. Salah satunya adalah tanah tempat masyarakat bertumbuh, bersosialisasi, dan melaksanakan aktivitas kehidupan setiap waktu dan juga merupakan salah satu unsur penunjang kehidupan.

Tertulis dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Bahwa: “(1) Atas dasar hak menguasai dari Negara 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. (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Selain itu, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengamanatkan “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” maka dalam hal ini, pemerintah dan masyarakat bersama-sama mewujudkan pembangunan demi kemakmuran negara. Kebutuhan manusia akan tanah yang semula hanya menyangkut masalah yuridis atau hukum saja mulai menjadi sebuah masalah yang tidak dapat dipisahkan dari berbagai sisi ekonomi, sosial, dan politik, khususnya dalam pembangunan. Tanah-tanah di Indonesia pada umumnya sudah dimiliki atau setidaknya-tidaknya telah ada yang menduduki sehingga persediaan tanah semakin berkurang. Konsekuensinya, apabila terjadi kegiatan pembangunan yang membutuhkan tanah maka jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak. Kegiatan mengambil tanah oleh Pemerintah dalam hal ini disebut dengan pengadaan tanah.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (untuk selanjutnya disebut Pengadaan Tanah) diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut Undang-Undang Pengadaan Tanah), sebagai kegiatan menyediakan dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, dan memiliki objek yaitu tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Pemerintah sebagai pihak penyelenggara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum memiliki peran yang sangat penting dalam pembangunan nasional. Kekuasaan Negara terhadap tanah ini bukan kekuasaan mutlak, maksud dari kekuasaan mutlak mempunyai arti bahwa negara bisa berbuat apa saja terhadap

tanah, air dan ruang angkasa, akan tetapi kekuasaan Negara ini sebatas menguasai, dan mengatur dari penguasaan, pemanfaatan, yang semuanya atas dasar demi rakyat atau kepentingan umum. Dilihat dari kebutuhan Pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah Negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat. Pembebasan masalah tanah, janganlah dikacaukan dengan pelepasan hak atas tanah, kalau pelepasan hak atas tanah secara tegas telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria akan tetapi mengenai pembebasan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya.

Penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah yang memiliki prinsip ganti rugi harus seimbang dengan nilai tanah, termasuk segala benda di atasnya yang telah dilepaskan atau diserahkan. Akan tetapi, pada kenyataannya pelaksanaan pengadaan tanah masih saja menimbulkan persoalan yang cukup hangat antara pemerintah dengan pemilik tanah, baik orang perseorangan maupun badan hukum yang terkena proyek pengadaan tanah, seperti contoh masalah penentuan besaran nilai ganti kerugian atas tanah. Dalam mengatasi permasalahan ini, Pemerintah membentuk suatu mekanisme pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang selanjutnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya. Hal tersebut sebagai payung hukum bagi Pemerintah untuk dapat melakukan pembebasan atas tanah yang dikuasi oleh rakyat atas dasar hak milik dengan harapan dapat mempermudah pembangunan.

B. Metodologi Penelitian

Metode pendekatan *Legal Research* dilakukan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan penelitian. Dalam penelitian atau pengkajian ilmu hukum normatif, kegiatan untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dukungan data atau fakta-fakta sosial, sebab ilmu hukum normatif tidak mengenal data atau fakta sosial, yang dikenal hanya bahan hukum. Jadi untuk menjelaskan hukum atau untuk mencari makna dan memberi nilai akan hukum tersebut hanya digunakan konsep hukum dan langkah-langkah yang ditempuh adalah langkah normatif.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Pengaturan Hukum Mengenai Pengadaan dan Pembebasan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Perspektif Perwujudan Kepastian Hukum dan Kesejahteraan Rakyat.

Pengaturan Hukum Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 mengamanatkan kepada negara bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah sebagai bagian dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang ada di Indonesia harus dan wajib untuk dikelola dan dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Seperti yang tertulis dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Bahwa: “(1) Atas dasar hak menguasai dari Negara 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. (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Pengaturan Pengadaan Tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur penyelenggaraan pengadaan dalam Pasal 2 Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.

dilaksanakan berdasarkan asas: “a. kemanusiaan; b. keadilan; c. kemanfaatan; d. kepastian; e. keterbukaan; f. kesepakatan; g. keikutsertaan; h. kesejahteraan; i. keberlanjutan; dan j. keselarasan.” Kemanusiaan, Yang dimaksud dengan "asas kemanusiaan" adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional. Keadilan, Yang dimaksud dengan "asas keadilan" adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. Asas kemanfaatan menurut penjelasan Pasal 2 huruf c Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud dengan asas kemanfaatan adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

Asas kemanfaatan adalah asas yang mengiringi keadilan dan kepastian hukum tersebut diatas. Dalam melaksanakan asas keadilan dan kepastian hukum hendaknya memperhatikan manfaat bagi masyarakat umum. Asas Kepastian, Yang dimaksud dengan "asas kepastian" adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak. Asas Keterbukaan, adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tepat memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara. seluruh informasi mengenai proses pemerintahan dan mengenai lembaga-lembaga pemerintahan lainnya dapat diakses oleh pihak yang berkepentingan, informasi harus memadai agar dapat dipantau rakyat melalui media massa, tv, radio, atau internet. Asas Kesepakatan, adalah Yang dimaksud dengan "asas kesepakatan" adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama. Asas Keikutsertaan, Yang dimaksud dengan "asas keikutsertaan" adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan. Asas Kesejahteraan, Yang dimaksud dengan "asas kesejahteraan" adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas. Asas Keberlanjutan, kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

Penjelasan Pasal 2 huruf j, asas keselarasan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara. Dengan kata lain, asas keselarasan ini dimaksudkan agar kepentingan masyarakat dan kepentingan negara berjalan seimbang dan tidak saling menegasi dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam Pasal 3 Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan umum pihak yang berhak. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menegaskan bahwa ketentuan tentang pengadaan tanah dalam peraturan ini semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum dengan demikian maka ketentuan ini hanya bisa diterapkan kalau ada tuntutan kepentingan umum menghendaki diadakannya suatu proyek atau kegiatan tertentu dari Pembangunan yang menghendaki "Pengadaan Tanah". Pembebasan Hak atas Tanah dan Bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada diatasnya dalam Pasal 1 dijelaskan bahwa; “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, sedemikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya.”.

2.Implementasi, Faktor Kendala dan Solusi Mengenai Pengadaan dan Pembebasan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk Kepentingan Umum dalam Perspektif Perwujudan Kepastian Hukum dan Kesejahteraan Rakyat.

Ketentuan perundang-undangan tersebut Lahan atau Tanah yang berada di wilayah Kota Batam merupakan Hak yang dipegang oleh Badan Pengusahaan (BP) Kota Batam dengan status Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL). Instansi atau badan maupun individu perorangan yang memerlukan tanah harus mengajukan permohonan alokasi tanah untuk mendapatkan rekomendasi dari BP Batam untuk mendaftarkan Tanah dalam rangka penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang disahkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Batam. Implementasi Penyelenggaraan Pengadaan dan Pembebasan Hak atas Tanah dalam penjelasan Wawancara dengan Ibu Atik selaku staff di BAPELITBANGDA instansi yang melakukan Pengadaan tidak dilakukan oleh Bapelitbangda melainkan Badan Pengusahaan Batam, karena Bapelitbangda adalah Instansi yang melakukan Perencanaan anggaran pendapatan dan belanja daerah (APBD) dan Penelitian atas kebijakan atau regulasi yang akan dibuat oleh pemerintah. Maka dari itu instansi yang berwenang dalam penyelenggaraannya adalah Badan Pengusahaan Batam. Dalam implementasinya Pihak yang berwenang melakukan Pengadaan Tanah dan Pembebasan Hak Atas Tanah adalah Badan Pengusahaan Kota Batam. Hal ini telah diatur pada Keputusan Presiden RI Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Kota Batam. Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Batam lahir dari tanah Negara melalui permohonan hak. Subtansi Pasal 69 huruf d Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 jelas menegaskan bahwa calon pemegang Hak Pengelolaan harus terlebih dahulu menguasai dan memiliki tanah tersebut, atau yang disebut dengan istilah aset. Dengan demikian juga merupakan asetnya. Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah di atas tanah Negara yang hak tersebut tidak mempunyai jangka waktu. Hak Pengelolaan juga sebagai bukti politik pertanahan Pemerintah Indonesia yang bukan kapitalis tetapi sosialis Pancasila. Tanah-tanah di lokasi strategis akan lebih mudah mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanahnya bila tanah tersebut menjadi aset pemerintah dengan Hak Pengelolaan yang berfungsi juga sebagai Bank Tanah.

Dalam pelepasan hak atas tanah untuk Pemerintah Kota, BP Batam melepaskan HPL untuk Hak Pakai yang akan digunakan oleh Pemerintah Kota untuk fasilitas umum seperti Jalan, Rumah Sakit, dan lain sbb sesuai dalam pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum. Pemerintah Kota Batam berupaya menuntaskan kemacetan yang terjadi di Batam. Sejumlah proyek infrastruktur untuk pelebaran dan peningkatan jalan terus dilakukan. Salah satunya adalah Simpang Basecamp Batuaji. Adapun kegiatan untuk memperoleh penetapan lokasi dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan dilakukan dalam dua tahapan yaitu tahap perencanaan dan tahap persiapan pengadaan tanah.

Perencanaan Pengadaan Tanah. Perencanaan pengadaan tanah yang dimuat dalam Dokumen Perencanaan ditetapkan oleh instansi (dalam hal ini adalah pimpinan Instansi yang memerlukan tanah atau pejabat yang ditunjuk) yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada pemerintah provinsi. Dokumen Perencanaan tersebut paling sedikit memuat Maksud dan tujuan rencana pembangunan, Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan, Letak tanah, Luas tanah yang dibutuhkan, Gambaran umum status tanah, Perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah, Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, Perkiraan nilai tanah serta Rencana penganggaran. Setelah dokumen lengkap, instansi yang membutuhkan tanah tersebut menyampaikan kepada Gubernur.

Persiapan Pengadaan Tanah. Persiapan Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Gubernur setelah menerima dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dari Instansi yang memerlukan tanah. Dalam rangka Persiapan Pengadaan Tanah, gubernur membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh gubernur. Tim Persiapan beranggotakan Bupati atau Walikota, satuan kerja perangkat daerah provinsi terkait, Instansi yang memerlukan tanah, dan Instansi terkait lainnya. Untuk kelancaran pelaksanaan tugas Tim Persiapan, gubernur membentuk sekretariat persiapan Pengadaan Tanah yang berkedudukan di sekretariat daerah provinsi. Ada

4 (empat) kegiatan penting yang menjadi titik tumpu pada Persiapan Pengadaan Tanah yaitu pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan, konsultasi publik dan penetapan lokasi.

Penguasaan Tanah. Titik *decision* pada pengadaan tanah untuk pembangunan merupakan tahap penguasaan tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Tujuan ditunjuknya Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah adalah merupakan suatu bentuk percepatan pelayanan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan. Setelah Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan penyiapan pelaksanaan, selanjutnya Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah segera membentuk Satuan Tugas (Satgas) yang terdiri dari Satgas A dan Satgas B Pelaksana Pengadaan Tanah yang membidangi Inventarisasi dan Identifikasi. Selanjutnya Pelaksana Pengadaan Tanah bersama Satgas melakukan pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak melalui lurah atau kepala desa atau nama lain. Pemberitahuan disampaikan secara langsung dengan cara sosialisasi, tatap muka, atau surat pemberitahuan. Setelah sosialisasi, tatap muka, atau surat pemberitahuan dilaksanakan, selanjutnya Satgas melakukan inventarisasi dan identifikasi sesuai tugas dan kewenangannya.

Hasil Inventarisasi dan Identifikasi yang dari Satgas A (data fisik) dan Satgas B (data yuridis) kemudian diumumkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan atau nama lain, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari kerja. Pengumuman dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Tahap penguasaan tanah melalui kegiatan pengadaan tanah harus melewati 3 (tiga) kegiatan penting yang harus dilakukan yaitu kegiatan penilaian ganti kerugian, kegiatan pelaksanaan ganti kerugian dan kegiatan pelepasan hak.

Penilaian Ganti Kerugian. Penilaian ganti kerugian dilakukan untuk menentukan nilai tanah yang akan dibebaskan dan digunakan sebagai dasar besaran ganti kerugian kepada yang Berhak. Penilaian tanah dilakukan oleh Penilai Tanah. Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah, meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah; dan atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Ganti Kerugian. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses pengadaan tanah. Prinsip ganti kerugian adalah bahwa pemilik tanah memiliki hak mendapat Ganti Kerugian yang wajar. Dasar penilaian yang digunakan adalah nilai penggantian wajar (*fair replacement value*). Penetapan ganti kerugian dilakukan setelah adanya Musyawarah ganti kerugian yang dilaksanakan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian. Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam Bentuk Uang, Tanah Pengganti, Permukiman Kembali, Kepemilikan Saham serta Bentuk Lain. Pemberian Ganti Kerugian dalam keadaan khusus dapat diberikan dalam keadaan mendesak. Keadaan mendesak, meliputi bencana alam, biaya pendidikan, menjalankan ibadah, pengobatan, pembayaran hutang, dan atau keadaan mendesak lainnya yang dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah atau kepala desa atau nama lain.

Pelepasan Hak. Pelepasan hak obyek pengadaan tanah terdiri atas dua jenis sebagai berikut: a) Pelepasan Hak Obyek Pengadaan Tanah Secara Umum. Pelepasan Hak dilakukan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat, dan dilaksanakan bersamaan pada saat pemberian Ganti Kerugian. Pelepasan Hak Obyek Pengadaan Tanah dibuat pelepasan hak sesuai hak yang dilepaskan. Pelepasan Hak, disertakan dengan penyerahan bukti-bukti penguasaan atau kepemilikan obyek pengadaan tanah. Pelepasan Hak Obyek Pengadaan Tanah dibuat Berita Acara Daftar Pelepasan Hak Obyek Pengadaan Tanah yang ditandatangani oleh Pihak yang Berhak di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat; b) Pelepasan Hak Obyek Pengadaan Tanah Khusus Instansi Pemerintah. Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali Objek Pengadaan Tanah

yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan, Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki dan atau dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau Objek Pengadaan Tanah kas desa. Untuk efisiensi dan efektifitas pelaksanaan dari Pengadaan Tanah Skala Kecil yang kurang dari 5 (lima) hektar dapat dilakukan tanpa tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah yang terdapat pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya. Pendanaan tahap penyerahan hasil terdiri atas dua sumber yaitu dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah (APBD).

Sertifikasi Tanah. Pada titik ini instansi yang memerlukan tanah dapat menghasilkan *product* dari proses Perolehan Tanah Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *Product* tersebut adalah berupa sertipikat hak pakai atas tanah tersebut. Pasal 50 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 telah menegaskan bahwa Instansi yang memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Instansi yang memerlukan tanah hak pakai mengajukan surat permohonan kepada pejabat yang berwenang (Kepala Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten). Pendaftaran atau sertifikasi tanah dilaksanakan berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang bertujuan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan maka diperlukan perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten serta penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif. Pendaftaran hak atas tanah akan menghasilkan kepastian hak atas tanah, kepastian subyek haknya, kepastian obyek haknya serta kepastian hukumnya.

Sertifikasi tanah obyek Pengadaan Tanah diawali dari Penyerahan hasil Pengadaan Tanah. Penyerahan hasil dilakukan setelah pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak dari yang bersangkutan telah dilaksanakan dan/atau pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung. Penyerahan hasil dilakukan oleh Lembaga Pertanahan (dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten) kepada instansi yang memerlukan tanah dengan disertai data pengadaan tanah paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah pelaksanaan pengadaan tanah selesai. Dalam Implementasinya terdapat Pemukiman Ilegal yang ditertibkan dalam rangka pengadaan untuk kepentingan umum. Perrmukiman Ilegal adalah lingkungan tempat tinggal yang dibangun di lahan yang ditempati secara tidak sah. Fenomena permukiman Ilegal ini meningkat seiring dengan berkembangnya tingkat urbanisasi. Salah satu bentuk permukiman Ilegal yang banyak ditemukan di Batam adalah yang terdapat di pinggiran jalan pusat kota Batam. dalam hal ini pemukiman ilegal tidak memiliki hak atas Tanah tersebut maka dari itu pemukiman Ilegal yang berada diwilayah akan dilakukannya Pembangunan untuk kepentingan umum tidak bisa menerima ganti kerugian. Pihak BP Batam memberikan saguh Hati (Arti kata sagu hati dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pemberian tanda mata, hadiah, sebagai hiburan tanda penghargaan, kenang-kenangan, dsb) atas dasar kemanusiaan.

Faktor Kendala. Kendala yang dihadapi dalam Pengadaan dan Pembebasan Hak Atas Tanah oleh Pemerintah Kota Batam adalah: Pengaruh dualisme pemerintahan di kota Batam yang menghambat program kerja pemerintah itu sendiri. Dimana dualisme pemerintahan itu yakni Pemerintah Kota (Pemko) dengan Badan Pengusahaan (BP) sebagai penguasa Kota Batam yang tidak bersinambungan dan saling bertabrakan dalam membuat produk-produk hukum yang berlaku. Yang pada akhirnya berimbas kepada implementasi pembangunan kota. Penataan Pemukiman Ilegal yang ada di pinggiran kota Batam dalam pengelolaan tanahnya seringkali terjadi kisruh antara pemerintah dan masyarakat yang menempati tanah tersebut sehingga menghambat penataan urbanisasi Kota Batam.

Solusi. Solusi dari permasalahan diatas telah di atasi oleh pemerintah kota batam dimana unsur dualisme pemerintahan telah dijadikan satu kepala yaitu antar Pemko Batam dengan BP Batam dipimpin oleh Walikota sebagai Ketua dari dua lembaga tersebut. Sedangkan permasalahan kampung tua diatasi dengan program pemerintah dalam melestarikan, menjaga dan mengembangkan kampung tua menjadi kawasan wisata dan pembangunan kampung tua dipantau. Kemudian untuk penataan pemukiman ilegal pemerintah memberikan solusi dan kelayakan dalam memberikan jalan tengah yang menguntungkan antara kedua belah pihak dengan cara memberikan ganti rugi (saguh hati) yang layak dan mengalokasikan masyakat ketempat yang telah ditata atau disediakan pemerintah.

D. Penutup

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah diuraikan, maka dengan ini penulis membuat suatu kesimpulan sebagai berikut: Pengaturan Hukum dalam penulisan ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda yang berada diatasnya, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Keputusan Presiden R.I Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Tentang Pengelolaan dan penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam. Peraturan tersebut jelas menggambarkan pelaksanaan pengadaan dan pembebasan hak atas tanah yang ada dikota batam.

Pemerintah dalam menerapkan peraturan yang telah ada sudah sejalan dengan penyelelenggaraannya dilapangan. Hambatan yang terjadi telah terselesaikan dengan baik sehingga pelaksanaannya dapat berjalan dengan lancar. Meskipun demikian belum ada aturan terperinci dalam menyelesaikan masalah pengalokasian pemukiman ilegal.

Daftar Pustaka

- Amrullah, M. Amin, *Panduan Menyusun Proposal Skripsi, Tesis & Disertasi*, Smart Pustaka, 2013.
- Arfiandi, Reza Prama, *Buku Putih Kajian Infrastruktur Indonesia: Departemen Kajian dan Aksi*, 2019.
- Asikin, Zainal, Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Ed. 1, Cet. 5, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.
- Badan Pusat Statistik Kota Batam, *Batam dalam angka 2015*, Batam.
- Bogdan, Michel, 2019, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Nusa Media, 2016.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2018.
- Hikmawati, Fenti, *Metodologi Penelitian*, Pt. Rajagrafindo Persada, Depok.
- Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah untuk Mewujudkan Kemampuan fungsi Lingkungan Hidup*, Alumni, Bandung, 2011.
- Idham, *Implementasi Politik Hukum Agraria-Pertanahan Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Perdesaan*, Alumni, Bandung, 2013.
- Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah guna Meneguhkan Kedaulatan Rakyat dan Negara Berkesejahteraan*, Alumni, Bandung, 2014.
- Idham, *Dimensi Politik Hukum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Di Kawasan Hutan Lindung*, Alumni, Bandung, 2020.
- Idham, *Paradigma Konstruksi Politik Hukum Konsolidasi Tanah Perdesaan*, Alumni, Bandung, 2021.
- Iskandar, Mudakhir, 2020, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jala Permata Pustaka, Jakarta, 2017.