



SALAM

Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i

P-ISSN: 2356-1459. E-ISSN: 2654-9050

Vol. 10 No. 2 (2023), pp.411-420

DOI: 10.15408/sjsbs.v10i2.31678

<http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/salam/index>



Pelaksanaan Pembangunan Konstruksi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*

Bha'iq Roza Rakhmatullah,¹ Achmad Irwan Hamzani²

Universitas Pancasakti Tegal



[10.15408/sjsbs.v10i2.31678](https://doi.org/10.15408/sjsbs.v10i2.31678)

Abstract

The implementation of construction development in land acquisition is carried out after the stages of land acquisition, namely: the planning stage, the preparation stage, the implementation stage and the stage of handing over the results of land acquisition. However, in reality there is construction implementation prior to the four stages of land acquisition. An example is the construction of the Tefmo Dam in South Central Timor Regency and the construction of the Tefmo Dam in Kupang Regency, East Nusa Tenggara Province. The problem examined in this study is how the implementation stages of construction development in land acquisition for public purposes and what are the legal consequences for the implementation of construction development that precedes the stages of land acquisition. The method used in this research is normative juridical. The results of this study provide an answer that the implementation of construction development in land acquisition is carried out after the stages of land acquisition. This is carried out as a form of legal protection for the community regarding their land rights. Then, the legal consequence of the construction that was carried out prior to the land acquisition stage was that the National Land Agency could not carry out an inventory and identification and the Land Assessment Team could not carry out an assessment of land objects because the land objects had been evicted and flattened, so that compensation could not be carried out. Therefore, the National Land Agency and related agencies need to coordinate to make a work map, there needs to be law enforcement and the government must find a solution with all its efforts so that the community receives compensation.

Keywords: Construction Development; Land Acquisition; Legal Consequences

Abstrak

Pelaksanaan pembangunan kontruksi dalam pengadaan tanah dilaksanakan setelah tahapan-tahapan pengadaan tanah, yaitu: tahapan perencanaan, tahapan persiapan, tahapan pelaksanaan dan tahapan penyerahan hasil pengadaan tanah. Akan tetapi dalam kenyataannya terdapat pelaksanaan pembangunan kontruksi mendahului keempat tahapan pengadaan tanah. Sebagai contoh adalah pembangunan Bendungan Temef di Kabupaten Timor Tengah Selatan dan Pembangunan Bendungan Tefmo di Kabupaten Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur. Masalah yang diteliti dalam penelitian ini adalah bagaimana tahapan pelaksanaan pembangunan kontruksi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan bagaimana akibat hukum terhadap pelaksanaan pembangunan

* Received: January 04, 2023, Revision: January 30, 2023, Published: March 22, 2023.

¹ Bha'iq Roza Rakhmatullah adalah dosen Universitas Pancasakti Tegal. Email:

bhaiq_roza@upstegal.ac.id

² Achmad Irwan Hamzani adalah dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Email:

hamzaniachmad@gmail.com

kontruksi yang mendahului tahapan pengadaan tanah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Hasil penelitian ini memberikan jawaban bahwa Pelaksanaan pembangunan kontruksi dalam pengadaan tanah dilaksanakan setelah tahapan-tahapan pengadaan tanah. Hal ini dilaksanakan sebagai bentuk perlindungan hukum kepada masyarakat akan hak atas tanahnya. Kemudian, akibat hukum dari Pembangunan kontruksi yang dilaksanakan mendahului tahapan pengadaan tanah adalah Badan Pertanahan Nasional tidak bisa melaksanakan inventarisasi dan identifikasi serta Tim Penilai Pertanahan tidak dapat melakukan penilaian atas objek tanah karena objek tanah telah digusur dan rata, sehingga tidak bisa dilaksanakan pemberian ganti rugi. Oleh karena itu, Badan Pertanahan Nasional dan Instansi terkait perlu berkoordinasi membuat peta kerja, perlu adanya penegakan hukum dan Pemerintah Harus mencari solusi dengan segala upaya agar masyarakat menerima ganti kerugian.

Kata Kunci: Pembangunan Kontruksi; Pengadaan Tanah; Akibat Hukum

A. PENDAHULUAN

Pelaksanaan pembangunan dewasa ini, disamping meningkatkan kesejahteraan masyarakat ternyata menimbulkan permasalahan. Permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah dalam pelaksanaan pembangunan diantaranya adalah masalah penyediaan tanah untuk pembangunan itu sendiri, karena tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara terbatas atau dapat dikatakan hampir tidak ada lagi. Menurut Soedharyo Soimin, "satu-satunya jalan yang dapat ditempuh yaitu dengan membebaskan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai oleh hukum adat, maupun hak-hak lainnya yang melekat di atasnya³. Penyediaan tanah dalam proses pembangunan didalam hukum dikenal dengan istilah pengadaan tanah.

Pelaksanaan pengadaan tanah dengan membebaskan tanah milik rakyat menimbulkan permasalahan karena adanya pergesekan antara hak menguasai negara atas tanah yang merupakan domain negara dengan hak menguasai atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat pemilik tanah, atau dalam bahasa yang sederhana karena adanya pemutusan hubungan hukum antara orang dengan tanahnya, dimana orang harus rela kehilangan akses atas tanahnya demi pembangunan, walaupun dengan imbalan ganti rugi. Namun bagi masyarakat, melepas tanah bukan persoalan sesederhana yang dibayangkan oleh negara, karena melepas 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 bagi pihak-pihak yang terkait, baik persoalan ekonomi, sosial, budaya, dan dampak ikutan lainnya.

Untuk 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 mensejahterkan rakyat dan dapat mencegah dan meminimalisir adanya kasus pertanahan dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan yang hasil

³ Iga Gangga Santi Dewi, "Konflik Tentang Ganti Rugi Non Fisik Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Masalah - Masalah Hukum*, Jilid 46, No. 3, Juli 2017, hal 282-290

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 konstruksi 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 Jo. Pasal 117 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terdapat pelaksanaan pembangunan konstruksi 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. Sebagai contoh adalah pembangunan Bendungan Temef di Kabupaten Timor Tengah Selatan dan Pembangunan Bendungan Tefmo di Kabupaten Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur.⁴ Pembangunan konstruksi kedua bendungan tersebut mendahului ke-4 tahapan pengadaan tanah. Hal ini tentu telah melanggar ketentuan yang telah diatur didalam Pasal 48 ayat (2) Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaannya.

⁴ Identifikasi dan konfirmasi fakta hukum dengan Narasumber, Drs. I Wayan Bani, Kepala Bidang Pengadaan Tanah Kanwil BPN NTT dilaksanakan pada tanggal 15 Januari 2021.

Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah tahapan pelaksanaan pembangunan kontruksi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan akibat hukum terhadap pelaksanaan pembangunan kontruksi yang mendahului tahapan pengadaan tanah.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini deskriptif kualitatif dan bersifat yuridis normatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki bahwa penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁵ Bahan hukum yang digunakan yaitu: Bahan Hukum primer dan Bahan Hukum sekunder dengan pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) dan konseptual (*Conceptual Approach*). Teknik Pengambilan Bahan Hukum: Bahan Hukum primer yang dihimpun meliputi bahan hukum yang diperoleh dari informan dan bahan hukum tentang berbagai aturan. Bahan Hukum sekunder berupa dokumen lainnya. Teknik analisis bahan hukum dari aturan Undang-undang yang berkaitan kemudian dihubungkan dengan bagaimana penerapannya dalam penyelesaian isu yang menjadi focus penelitian kemudian ditarik kesimpulan atas pelaksanaan pembangunan kontruksi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan akibat hukum terhadap pelaksanaan pembangunan kontruksi yang mendahului tahapan pengadaan tanah.

C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

1. Tahapan Pelaksanaan Pembangunan Kontruksi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Kewenangan Pemerintah untuk melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan pada asas bahwa semua hak atas tanah berfungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang menentukan: "Semua hak atas tanah berfungsi sosial". Berdasarkan penjelasan Pasal 6 UUPA dapat disimpulkan bahwa didalam hak milik seseorang itu terkandung hak dari masyarakat.⁶ Oleh karena itu yang menjadi dasar dalam pengadaan tanah adalah mempunyai sifat kepentingan umum dan melindungi hak masyarakat atas tanahnya.

Hal yang perlu diperhatikan setelah adanya kepentingan umum adalah ada hak masyarakat atas tanah. Dalam pengadaan tanah yang menggunakan kepemilikan hak atas tanah masyarakat, maka hak atas tanah tersebut harus dilindungi oleh negara dengan memberikan ganti kerugian sehingga tidak menimbulkan masalah. Jika dibanding dengan harta lainnya yang dapat dimiliki manusia secara umum pemilikan tanah mempunyai hubungan yang luas dan keterkaitan banyak pihak dibandingkan

⁵ Peter Mahmud Marzuki, "*Penelitian Hukum*", Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2011, hal.25.

⁶ AP. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Land Reform*, Bandung: Mandar Maju, 1994. hal. 87

dengan pemilikan harta benda lainnya.⁷ Oleh karena itu, semua peraturan dalam melaksanakan kegiatan pengadaan tanah harus dilaksanakan secara seksama dan cermat, guna memberikan kepastian hukum.

Teori sistem hukum Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum (*struktur of law*), substansi hukum (*substance of the law*) dan budaya hukum (*legal culture*). Apabila dikaitkan dalam pengadaan tanah, maka ketika substansi hukum berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai kegiatan pengadaan tanah sudah mengatur secara jelas mengenai tahapan-tahapan dalam pengadaan tanah, pemberian ganti rugi, sampai kepada pembangunan konstruksi. Budaya hukum dimana masyarakat sudah merelakan untuk menyerahkan hak atas tanahnya guna pembangunan untuk kepentingan umum, maka unsur ketiga yang menjadi penentu dalam kegiatan pengadaan tanah adalah unsur struktur hukum yaitu pelaksana peraturan perundang-undangan agar melaksanakan ketentuan tersebut dengan baik dan benar.

Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaannya memberikan ketentuan yang pasti dalam kegiatan pengadaan tanah, yang diawali mulai dari tahapan perencanaan, tahapan persiapan, tahapan pelaksanaan yang didalamnya dilaksanakan pemberian ganti rugi, dan tahapan penyerahan hasil. Setelah tahapan tersebut dilaksanakan secara teratur, baik dan benar maka barulah instansi yang memerlukan tanah pada akhirnya dapat melaksanakan kegiatan pembangunan konstruksi. Pembangunan konstruksi dalam pengadaan tanah baru dapat dilaksanakan setelah dilakukannya tahapan-tahapan dalam pengadaan tanah. Hal ini berdasarkan ketentuan dalam Pasal 48 ayat (2) Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 117 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa "Instansi yang Memerlukan Tanah dapat mulai melaksanakan pembangunan secara parsial maupun keseluruhan setelah dilakukan penyerahan hasil Pengadaan Tanah oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah".

Pembangunan konstruksi dalam pengadaan tanah baru dapat dilaksanakan setelah tahapan perencanaan, tahapan persiapan, tahapan pelaksanaan dan tahapan penyerahan hasil karena sebagai perlindungan hukum kepada masyarakat akan hak atas tanahnya, karena dalam tahapan-tahapan tersebut masyarakat diberikan ganti rugi hak atas tanahnya. Dalam tahapan-tahapan tersebut masyarakat akan diberi ruang untuk musyawarah ketika tidak setuju akan nilai ganti rugi dan yang paling penting ketika pembangunan konstruksi dalam pengadaan tanah dilaksanakan setelah tahapan-tahapan pengadaan tanah adalah letak tanah, bangunan dan tanaman diatas

⁷ Leonardo Simangusong, "Penyelesaian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Tinjauan Pasal 9 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum)", *Jurnal Beraja Jati*, vol 2 No 12 2013.

tanah masih utuh belum diratakan sehingga Badan Pertanahan Nasional dapat melaksanakan inventarisasi dan identifikasi serta Tim Penilai dapat menilai tanah secara objektif, baik dan benar⁸.

Dalam dalam Pasal 118 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan bahwa dalam hal keadaan mendesak akibat bencana alam, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit pembangunan untuk Kepentingan Umum dapat langsung dilaksanakan pembangunan kontruksi setelah diterbitkan Penetapan Lokasi oleh gubernur/bupati/waii kota sesuai dengan kewenangannya. Hal ini berarti pelaksanaan pembangunan kontruksi dapat langsung dilakukan setelah tahapan perencanaan dan tahapan persiapan. Sehingga tahapan pelaksanaan dan tahapan penyerahan hasil dapat dilewati. Pelaksanaan pembangunan kotruksi dapat langsung dilakukan setelah tahapan perencanaan dan tahapan persiapan dengan ketentuan dan syarat khusus yaitu dalam hal Keadaan mendesak yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah. Jadi dalam keadaan tidak mendesak maka pelaksanaan pembangunan kontruksi harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (2) Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 117 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan bahwa "Instansi yang Memerlukan Tanah dapat mulai melaksanakan pembangunan secara parsial maupun keseluruhan setelah dilakukan penyerahan hasil Pengadaan Tanah oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah."

2. Akibat Hukum Terhadap Pelaksanaan Pembangunan Kontruksi Yang Mendahului Tahapan Pengadaan 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 banyak.⁹

Pelaksanaan pembangunan kontruksi 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 Jo Pasal 117

⁸ Identifikasi dan konfirmasi fakta hukum dengan Narasumber, Drs. I Wayan Bani, Kepala Bidang Pengadaan Tanah Kanwil BPN NTT dilaksanakan pada tanggal 15 Januari 2021.

⁹ Wahyu Ibrahim, "Konsinyasi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *USU Law Journal*, Vol.7. No.2, Juni 2019, 95-111

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan 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. Akan tetapi, pada kenyataannya dalam praktek kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terdapat pelaksanaan pembangunan konstruksi dalam pengadaan tanah yang mendahului ke-4 tahapan yang telah ditentukan oleh Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sebagai contoh adalah pembangunan Bendungan Temef di Kabupaten Timor Tengah Selatan dan Pembangunan Bendungan Tefmo di Kabupaten Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur.¹⁰

Pelaksanaan pembangunan konstruksi dalam pengadaan tanah yang dilakukan mendahului tahapan-tahapan dalam pengadaan tanah jelas melanggar hukum dan membuktikan bahwa hukum tidak berjalan dengan efektif. Menurut Hans Kelsen¹¹, 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 konstruksi di Bendungan Temef di Kabupaten Timor Tengah Selatan dan Pembangunan Bendungan Tefmo di Kabupaten Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur dilaksanakan dengan cepat dan disebut karena Bendungan tersebut merupakan Proyek Strategis Nasional untuk memenuhi kebutuhan air guna mengairi persawahan dan perkebunan didaerah tersebut. Sehingga jelas bahwa pembangunan bendungan Temef dan Bendungan Tefmo merupakan intruksi langsung dari Presiden Republik Indonesia untuk segera dilaksanakan¹². Meskipun Pembangunan bendungan Temef dan Tefmo merupakan Proyek Strategi Nasional akan tetapi tidak ada satupun dalam peraturan PERPRES No. 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, PERPRES No. 58 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, PERPRES No. 56 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, maupun dalam PERPRES tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, yang mengatur dan membolehkan pelaksanaan pembangunan konstruksi mendahului tahapan-tahapan pengadaan tanah. Kalaupun itu diatur dalam Peraturan Presiden, tentupun hal ini bertentangan dengan

¹⁰ Identifikasi dan konfirmasi fakta hukum dengan Narasumber, Drs. I Wayan Bani, Kepala Bidang Pengadaan Tanah Kanwil BPN NTT dilaksanakan pada tanggal 15 Januari 2021.

¹¹ Hans Kelsen. *Op.Cit*

¹²Identifikasi dan konfirmasi fakta hukum dengan Narasumber, Benny Malelak, PPK pengadaan tanah BWS NT II dilaksanakan pada tanggal 11 Januari 2021.

asas dalam peraturan perundang-undangan yaitu asas bahwa peraturan perundang-undangan dibawah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan diatasnya yaitu Pasal 48 ayat (2) Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pembangunan kontruksi yang dilaksanakan terlebih dahulu mendahului tahapan-tahapan pengadaan tanah mengakibatkan ratanya segala bentuk tanah dan bangunan serta tanaman diatasnya karena digusur. 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 diatasnya, sehingga tentu dalam hal ini tidak bisa dilaksanakan pemberian ganti rugi dan masyarakat pemilik tanah mengalami kerugian.¹³

D. KESIMPULAN

Pelaksanaan pembangunan kontruksi dalam pengadaan tanah dilaksanakan setelah tahapan-tahapan pengadaan tanah, yaitu: tahapan perencanaan, tahapan persiapan, tahapan pelaksanaan dan tahapan penyerahan hasil pengadaan tanah. Hal ini dilaksanakan 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 terhadap nilai ganti rugi dan yang paling penting ketika pembangunan kontruksi 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 Pertanahan dapat menilai tanah secara objektif, baik dan benar.

Pembangunan kontruksi yang dilaksanakan terlebih dahulu mendahului tahapan-tahapan pengadaan tanah mengakibatkan ratanya segala bentuk tanah dan bangunan serta tanaman diatasnya. 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 diatasnya, sehingga tidak bisa dilaksanakan pemberian ganti rugi dan masyarakat pemilik tanah mengalami kerugian.

Saran berdasarkan hasil penelitian yaitu: Pertama, upaya yang perlu diambil sebelum dilakukan tahapan pelaksanaan pengadaan tanah atas pembangunan kontruksi yang dilaksanakan mendahului tahapan-tahapan pengadaan tanah adalah Badan Pertanahan Nasional dan Instansi terkait untuk berkoordinasi membuat peta kerja dengan tujuan mendapatkan gambaran mengenai ricikan bidang-bidang dalam

¹³ Identifikasi dan konfirmasi fakta hukum dengan Narasumber, Azis Barawasi, S.Pi. Plt Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Timor Tengah Selatan dilaksanakan pada tanggal 15 Januari 2021.

lokasi bendungan yang telah digusur dan rata. Dengan adanya peta kerja tersebut nantinya akan dilakukan tahapan pelaksanaan namun apabila pemilik lahan tidak dapat lagi menunjukkan batas-batas bidang tanahnya pada saat dilakukan identifikasi dan inventarisasi oleh Satgas A & B maka tahapan pelaksanaan tidak dapat dilanjutkan dan di buat Berita Acara. Kedua, perlu adanya penegakan hukum dalam kegiatan konstruksi yang mendahului tahapan-tahapan pengadaan, karena hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 48 ayat (2) Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Pasal 117 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ketiga, harus dicarikan solusi oleh pemerintah dengan segala upaya agar masyarakat yang menyerahkan hak atas tanahnya mendapatkan perlindungan hukum berupa ganti kerugian secara adil dan objektif.

REFERENSI:

- Abdurahman, H, 1994. *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Baihaqi, 2014. "Landasan Yuridis Terhadap Aturan hukum tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Ilmiah Peuradeun*, Vol 2, no 2, Mei.
- Dewi, Iga Gangga Santi. 2017. "Konflik Tentang Ganti Rugi Non Fisik Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Masalah - Masalah Hukum*, Jilid 46, No. 3 Juli.
- Gunanegara, 2008. *Rakyat & Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan: Pelajaran Filsafat, Teori Ilmu dan Jurisprudensi*. Tatanusa.
- Ibrahim, Wahyu. 2019. "Konsinyasi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *USU Law Journal*, Vol.7. No.2, Juni.
- Jery, Untu Ryan. 2017. "Perlindungan Hak Asasi Manusia Ekonomi, Sosial Dan Budaya Sebagai Upaya Pencegahan Tindak Pidana Korupsi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Lex Administratum*, Vol 5, No 4, 14 Jun.
- Kelsen, Hans. 2006. *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*. Bandung: Penerbit Nusa Media.
- Koeswahyono, Imam. 2008. "Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum". *Jurnal Konstitusi PPK-FH Universitas Brawijaya*. Vol. 1 No. 1, Agustus.
- Muchsin; & Koeswahyono, Imam. 2008. *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Parlindungan, AP. 1994. *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Land Reform*, Bandung: Mandar Maju.
- Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah

bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

- Rusdi, 2012. *Konflik Sosial Dalam Proses Ganti Rugi lahan dan Bangunan Lumpur Lapindo*, Yogyakarta: STPN Press.
- Sahnani, M. Yazid Fathoni, dan Musakir Salat, 2015. "Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pembebasan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum". *Jurnal Hukum IUS Universitas Mataram*. Vol. 3 No. 9, Desember.
- Sakti, Trie. 2007. "Permasalahan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum". *Jurnal Ilmiah BPN*. Vol. 8 Nomor 2.
- Salindeho, John. 1987. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Salindeho, John. 1993. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sarjita, 2005. *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan dalam Era Otonomi Daerah (Keppres No. 34 Tahun 2003)*. Tugu Jogja. Yogyakarta.
- Simangusong, Leonardo. 2013. "Penyelesaian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Tinjauan Pasal 9 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum)", *Jurnal Beraja Jati*, vol 2 No. 12.
- Sitorus, Oloan; dan Dayat Limbong, 2004. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Soekamto, Soerjono. 2008. *Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta. Penerbit PT Raja Grafindo Persada.
- Soemardjono, Maria SW. 2010. *Tanah untuk Kesejahteraan Rakyat*, Yogyakarta: Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada.
- Soesangobeng, Herman. 2012. *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*, Yogyakarta: STPN Press.
- Soimin, Soedharyo. 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja