

PROSES PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM : TINJAUAN HUKUM IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012

¹⁾Haedar Djidar, ²⁾Salmi, ³⁾Faisal, ⁴⁾Dirghantara Halun*

^{1), 2), 3), 4)}Universitas Andi Djemma

¹⁾haedardjidar@gmail.com, ²⁾salmi@unanda.ac.id, ³⁾igamaru19@gmail.com,

⁴⁾dirgantarhalun@gmail.com

*dirgantarhalun@gmail.com

Abstrcak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis proses implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum serta mengidentifikasi upaya dalam meminimalisir permasalahan implementasinya di Dinas Pertanahan Pemerintah Kota Palopo. Penelitian ini menggunakan metode normatif-empiris dengan lokasi penelitian di Dinas Pertanahan Kota Palopo. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kota Palopo belum berjalan optimal sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Permasalahan utama terletak pada rendahnya pemahaman terhadap regulasi, khususnya dalam tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Tahapan perencanaan menjadi aspek paling krusial karena mewajibkan penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT), yang belum sepenuhnya diterapkan secara sistematis. Kurangnya koordinasi antarinstansi dan keterlibatan masyarakat juga memperburuk efektivitas implementasi kebijakan tersebut. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kapasitas aparatur, sosialisasi regulasi yang lebih intensif, serta penguatan koordinasi lintas sektor guna mendukung pelaksanaan pengadaan tanah yang transparan, akuntabel, dan berkeadilan.

Kata Kunci: Implementasi, Pengadaan Tanah, Pemerintah Daerah, Proses, Regulasi.

Abstract

This study aims to analyze the implementation process of Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Public Interest Development and to identify efforts to minimize problems in its implementation at the Land Agency of Palopo City Government. This research employs a normative-empirical method and was conducted at the Land Agency of Palopo City. The findings indicate that the implementation of land acquisition for public interest development in Palopo City has not been fully optimized in accordance with the provisions of Law Number 2 of 2012. The main issues arise from the limited understanding of the

regulation, particularly in the stages of planning, preparation, implementation, and result handover. The planning stage is the most crucial since it requires the preparation of a Land Acquisition Planning Document (DPPT), which has not been systematically applied. The lack of inter-agency coordination and insufficient community involvement further hinder the effectiveness of the policy implementation. Therefore, it is necessary to enhance the capacity of government officials, intensify regulatory dissemination, and strengthen cross-sectoral coordination to support transparent, accountable, and equitable land acquisition practices.

Keywords: Implementation, Land Acquisition, Local Government, Process, Regulation.

PENDAHULUAN

Pembangunan sarana dan prasarana dalam infrastruktur memiliki andil penting dalam akselerasi sosial dan ekonomi pada suatu daerah, tuntutan akan pembangunan tersebut untuk kepentingan masyarakat seperti fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, jalan umum, permakaman umum, serta fasilitas sosial dan fasilitas umum lainnya semakin besar sejalan dengan proses berkembangnya suatu perkotaan yang ditandai dengan meningkatnya proporsi jumlah penduduk. Dalam konteks sosial infrastruktur ini dapat menjadi penunjang kemajuan yang memiliki energi suportif dan positif dalam konektivitas serta mobilitas masyarakat.

Tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, merupakan salah satu kegiatan untuk mendukung pengembangan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi masyarakat yang merupakan bagian penting dalam mendukung pelaksanaan pembangunan infrastruktur tersebut. Tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum memiliki proses yang kompleks disebabkan oleh banyaknya pihak yang terlibat didalamnya yaitu pemerintah sebagai pelaksananya, masyarakat ataupun individu sebagai pihak yang berhak / pemilik lahan, serta pihak swasta juga turut terlibat. Akan tetapi dalam prosesnya seringkali terdapat sejumlah langkah yang rumit dan kompleks. Proses pengadaan tanah kerap dihiasi dengan tantangan hukum dan etika. Ketaatan administrasi pelaksana, ketaatan melaksanakan semua tahapan yang diatur dalam undang-undang, hak-hak pemilik tanah, keadilan kompensasi, dan keterlibatan masyarakat setempat dapat menjadi suatu hal yang kompleks dan berpotensi menimbulkan permasalahan.

Pemerintah Daerah memiliki peran yang substantif dalam menjalankan proses pengadaan tanah. Keberhasilan atau kegagalan proses ini sering terkait erat dengan adanya kebijakan, pelaksanaan koordinasi, dan kinerja pemerintah daerah dalam implementasi segala aturan yang mengatur tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Ketaatan akan proses, keterbukaan dan pertanggungjawaban dalam proses pengadaan tanah menjadi isu penting, minimnya keterbukaan dapat menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap pemerintah daerah, sementara akuntabilitas yang rendah dapat memicu penyalahgunaan kekuasaan.

Gairah perubahan regulasi dan kebijakan terkait pengadaan tanah bisa menciptakan tantangan masa kini. Menjadi kewajiban bagi Pemerintah Daerah untuk mengadaptasi peraturan dan kebijakan serta memastikan bahwa proses ini berlangsung sesuai dengan prinsip-prinsip yang berkeadilan dan berkesinambungan. Rekam jejak pengadaan tanah yang tidak berhasil atau menyulitkan di masa lampau dapat memberikan panutan yang berharga. Kasus-kasus ini dapat menciptakan keraguan terhadap kapabilitas pemerintah daerah dalam mengelola proses pengadaan tanah secara efektif.

Adanya peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Peraturan perundang-undangan tersebut tentunya menjadi pedoman bagi Pemerintah dan/ atau Instansi Pemerintahan dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Tersedianya peraturan perundangan-undangan mengenai proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum seharusnya menjadi dasar dan acuan dalam proses pengadaan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah khususnya Pemerintah Daerah Kota Palopo. Sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum yang berbunyi “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah.” Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan umum menyebutkan hal yang sama dengan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Adanya regulasi tersebut dengan tujuan memberikan kejelasan kepastian dan kerangka hukum dalam segala proses pelaksanaannya, serta secara langsung memberikan keselarasan antara perlindungan hak-hak masyarakat dengan kepentingan pembangunan yang di canangkan. Meskipun sudah memiliki landasan hukum yang jelas, implementasi pengadaan tanah di Indonesia masih menghadapi berbagai kendala. Ketidakseimbangan nilai kompensasi sering kali menjadi sumber konflik antara masyarakat yang terdampak dan pemerintah, dimana masyarakat merasa nilai kompensasi yang diberikan tidak sesuai dengan nilai pasar atau kurang memperhitungkan aspek sosial-ekonomi yang terpengaruh oleh proyek tersebut.¹

Oleh karena itu berdasarkan evaluasi dan penelitian yang akan dilaksanakan dapat menggambarkan proses pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Dinas Pertanahan

Pemerintah Kota Palopo apakah sudah sesuai implementasi peraturan perundang-undangan yang berlaku atau tidak, karena sekalipun sudah terdapat regulasi yang jelas proses implementasi dalam pelaksanaannya masih diragukan. Adapun tujuan penelitian ini adalah : Untuk menganalisa dan mengetahui proses implementasi Undang-Undang yang berlaku tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Dinas Pertanahan Pemerintah Kota Palopo.

METODE

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan dengan metode penelitian hukum normatif-empiris. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder,² sedangkan menurut Peter Mahmud Marzuki penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.

Bambang Sunggono menyebutkan bahwa metode penelitian hukum normatif memakai pendekatan yuridis normatif, sedangkan pendekatan yuridis normatif adalah suatu pendekatan yang mengacu pada permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian.³ Adapun tujuan dari penelitian hukum normatif dikemukakan oleh Khudzaifah adalah agar peneliti dapat menyelesaikan masalah atau kasus yang ada dan atau membuat keputusan dengan mendasarkan pada hukum positif yang ada.⁴

B . Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di Lingkup Pemerintah Kota Palopo dengan mengambil patron pada Dinas Pertanahan Kota Palopo, penelitian ini dilakukan pada Instansi Pemerintahan tersebut dikarenakan *leading sector* atau pelaksana pengadaan tanah untuk kepentingan umum murni dilaksanakan oleh instansi tersebut. Tidak menutup kemungkinan peneliti akan mengambil beberapa data pendukung pada Instansi lainnya yang terlibat.

C. Teknik Pengumpulan Data

1. Analisis Kepustakaan/Dokumen

Analisis kepustakaan ini digunakan dengan cara mencari landasan teori, teknik mengumpulkan data yang digunakan untuk mengumpulkan data sekunder,⁵ yang bersumber dari segala literatur yang ada seperti Peraturan perundang-undangan, data dari Instansi terkait, serta buku-buku yang

terkait.

2. Analisis Lapangan dilakukan dengan cara mengumpulkan dokumen pengadaan tanah Tahun 2023 pada Dinas Pertanahan Pemerintah Kota Palopo. Dokumen pengadaan tanah yang di peroleh kemudian akan dianalisis secara mendalam dengan mempelajari kesesuaian tahapan proses dari setiap dokumen yang ada. Wawancara maupun interview akan dilaksanakan melalui Tanya jawab kepada informan untuk memperoleh informasi yang dapat dijadikan bahan analisis lainnya. Pendokumentasian juga akan dilaksanakan sebagai bukti nyata peneliti yang berupa tahapan pengambilan gambar dan/ atau foto pada tempat dilaksanakannya tahapan yang bersentuhan langsung dengan penelitian yang dilaksanakan. Guna mendukung tahapan tersebut, peneliti akan melakukan observasi ataupun penyelidikan secara mendalam

D. Analisis Data

Data primer maupun data sekunder atau dokumen yang diperoleh akan dianalisis secara mendalam serta diolah dengan menggunakan metode kualitatif dengan pengungkapan kenyataan yang didapatkan dilapangan. Dengan demikian hal ini akan terurai secara sistematis dan terbentuk relevansi sehingga dapat disimpulkan semua pokok permasalahan yang diteliti dan diharapkan memberikan kontribusi yang berharga dalam pengembangan praktik pengadaan tanah.

TEMUAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Pelaksanaan penelitian hukum mengenai proses implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan pada Dinas Pertanahan Kota Palopo. Pada Tahun Anggaran 2023 Dinas Pertanahan Kota Palopo telah menyelesaikan proses pengadaan tanah sebanyak 9 (sembilan) kali yaitu pembebasan lahan Perluasan Puskesmas Pontap, Pembangunan Pustu Purangi, Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Mancani, Jalan Akses Belakang Kantor DPRD, Pekuburan Pentojangan, Pekuburan Mancani, Pekuburan Rampoang, Pekuburan Sampoddo, dan Pekuburan Sumarambu.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Pasal 3 disebutkan bahwa :

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 hukum Pihak yang Berhak.

Selanjutnya pada pasal 7 disebutkan bahwa :

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - b. Rencana pembangunan Nasional/Daerah;
 - c. Rencana Strategis; dan
 - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
- (2) Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan untuk infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d.
- (3) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan.⁶

Merujuk pada pasal 3 dan pasal 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 di atas Pemerintah yang akan melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum wajib hukumnya untuk membuat dokumen perencanaan yang akan dijadikan dasar pelaksanaan selanjutnya. Hal tersebut kemudian diperkuat oleh Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang berbunyi :

Pasal 13

“Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan:

- a. Perencanaan;
- b. Persiapan;
- c. Pelaksanaan; dan
- d. Penyerahan hasil.”⁷

Dalam pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 di atas disebutkan bahwa adanya proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di mulai dari perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan diakhiri dengan penyerahan hasil.

1. Tahapan Perencanaan Pengadaan Tanah (Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah)

Tahapan perencanaan dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tertuang dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dijelaskan mengenai perencanaan sebagai berikut :

Pasal 14

- (1) Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.⁸

Selanjutnya perencanaan yang dimaksud dalam pasal 14 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diatas yaitu dalam bentuk dokumen perencanaan, hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 15 yang berbunyi :

Pasal 15

- (1) Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit memuat:
 - a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
 - b. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
 - c. Letak tanah
 - d. Luas tanah yang dibutuhkan;
 - e. Gambaran umum status tanah;
 - f. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
 - g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
 - h. Perkiraan nilai tanah; dan
 - i. Rencana penganggaran.
- (2) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah.
- (4) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diserahkan kepada pemerintah provinsi.⁹

Adanya penjabaran terkait muatan dokumen perencanaan yang tertuang dalam pasal 15 diatas, maka pemerintah dalam hal ini melalui Dinas Pertanahan Kota Palopo wajib membuat dokumen perencanaan pada pengadaan tanah perluasan puskesmas pontap Kecamatan Wara Timur. Namun pada kenyataannya pada proses pengadaan tanah perluasan puskesmas pontap tersebut tidak terdapat dokumen perencanaan pengadaan tanah, seperti yang disampaikan oleh Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) pengadaan barang dan

jasa Dinas Pertanahan Kota Palopo Bapak M. Natsir Arif, ST pada saat wawancara hari Rabu tanggal 15 Januari 2024, beliau menjelaskan bahwa :

“sebelum mengajukan proses penilaian tanah kepada jasa penilai publik, teman-teman dari bidang perencanaan dan pengendalian tanah serta bidang pelayanan pertanahan tidak memberikan dan memperlihatkan dokumen perencanaan pengadaan tanah (DPPT) perluasan puskesmas pontap tersebut. Ketika merujuk pada aturan yang ada, seharusnya dibuat dulu dokumen perencanaannya, yang kemudian dokumen itulah yang dijadikan dasar untuk keberlanjutan prosesnya.”

Berdasarkan arsip dokumen pengadaan tanah perluasan puskesmas pontap yang peneliti peroleh dan hasil wawancara, dapat disimpulkan bahwa pada tahapan perencanaan, bidang perencanaan dan pengendalian tanah serta bidang pelayanan pertanahan pada Dinas Pertanahan Kota Palopo tidak membuat dokumen perencanaan pengadaan tanah (DPPT) yang tertuang dalam Pasal 15 ayat (1) sampai ayat (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Hal tersebut tentunya berdampak kepada cacatnya administrasi proses pelaksanaan pengadaan tanah, tidak patuhnya melaksanakan proses implementasi Undang-Undang tersebut dikemudian hari akan menimbulkan permasalahan yang kompleks seperti tumpang tindih lahan, gugatan pihak yang berhak lainnya, serta tertundanya pelaksanaan pembangunan yang menjadi tujuan pembebasan lahan.

2. Tahapan Persiapan Pengadaan Tanah (Pemberitahuan Rencana Pembangunan, Pendataan Awal Lokasi, Konsultasi Publik, Penerbitan Surat Penetapan Lokasi)

Dalam proses tahapan persiapan yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum diatur dalam Pasal 16 yang menyebutkan bahwa :

Pasal 16

“instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 melaksanakan:

- a. Pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
- c. Konsultasi Publik rencana pembangunan”¹⁰

Selanjutnya dalam Pasal 17, Pasal 18, dan Pasal 19 dijabarkan terkait bunyi dari Pasal 16 pada huruf a sampai dengan huruf c, yaitu sebagai berikut :

Pasal 17

“Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 huruf a disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung.”¹¹

Pasal 18

- (1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang berhak dan Objek Pengadaan tanah.
- (2) Pendataan awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan.
- (3) Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c.¹²

Pasal 19

- (1) Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak.
- (2) Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati.
- (3) Pelibatan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh Pihak yang Berhak atas lokasi rencana pembangunan.
- (4) Kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan.
- (5) Atas dasar kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur.
- (6) Gubernur menetapkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.¹³

Pada tahapan persiapan yang dijabarkan pada Pasal-Pasal tersebut diatas, maka Dinas Pertanahan Kota Palopo seharusnya melaksanakan tahapan mulai dari pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan sampai dengan konsultasi publik rencana pembangunan. Akan tetapi pada tahapan pemberitahuan rencana pembangunan peneliti tidak menemukan bukti pelaksanaannya berdasarkan dokumen pengadaan tanah perluasan puskesmas pontap dan hasil wawancara dengan Bapak M. Natsir Arif, ST selaku Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) pengadaan barang dan jasa Dinas Pertanahan Kota Palopo pada hari Selasa tanggal 15 Januari 2024, beliau menjelaskan bahwa :

“sepengetahuan saya atas penjelasan dari teman-teman dibidang yang melaksanakan bahwa memang mereka tidak melaksanakan terkait hal tersebut bahkan konsultasi publik juga tidak dilaksanakan. Pendataan awal yang dilaksanakan hanya diperoleh Akta Jual Beli dan data lainnya dari pemilik lahan.”

Peneliti menarik kesimpulan bahwa dalam tahapan persiapan ini Dinas Pertanahan Kota Palopo tidak melakukan pemberitahuan rencana pembangunan perluasan puskesmas pontap secara resmi tertulis kepada masyarakat serta tidak melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan. Pendataan awal rencana pembangunan juga tidak dilaksanakan secara optimal.

3. Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah (Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan dan Pemanfaatan Tanah, Musyawarah Ganti Kerugian, Pemberian Ganti Kerugian, serta Pelepasan Tanah)

Pada proses/tahapan pelaksanaan pengadaan tanah wajib melaksanakan tahapan yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pada Pasal 27, sebagai berikut :

Pasal 27

- (1) Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan.
- (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
 - b. Penilaian Ganti Kerugian;
 - c. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
 - d. Pemberian Ganti Kerugian; dan
 - e. Pelepasan tanah Instansi.
- (3) Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

- (4) Beralihnya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan pada saat nilai pengumuman penetapan lokasi.¹⁴

Selanjutnya dalam pasal 28 disebutkan secara rinci maksud dari inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, serta pemanfaatan tanah, sebagai berikut :

Pasal 28

- (1) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a meliputi kegiatan:
 - a. Pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
 - b. Pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah
- (2) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Atas dasar ketentuan yang tertuang dalam Pasal 27 dan Pasal 28 diatas Dinas Pertanahan Kota Palopo telah melaksanakan proses pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah yang didelegasikan kepada lembaga pertanahan yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palopo dengan bukti Surat Keterangan Tanah Nomor : 7/2022 yang berisi keterangan atas Letak Tanah dan Ukurannya, ditanda tangani oleh Bapak M. Fikri Hasymi Salim, S.T selaku Kepala Seksi Survei dan Pemetaan.

Setelah melakukan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang, dan tidak adanya keberatan atas hasil tersebut proses selanjutnya yaitu penilaian ganti kerugian sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 31, Pasal 32, Pasal 33 dan Pasal 34 yang menyebutkan bahwa :

Pasal 31

- (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.¹⁵

Pasal 32

- (1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.
- (2) Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administrative dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁶

Pasal 33

“penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah meliputi:

- a. Tanah;
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. Bangunan;
- d. Tanaman;
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai.”¹⁷

Pasal 34

- (1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.
- (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan Berita Acara.
- (3) Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.¹⁸

Merujuk pada Pasal 31 sampai dengan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diatas, Dinas Pertanahan melakukan pemberian tugas kepada Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Rinaldi Alberth Baroto & Rekan untuk melakukan penilaian atas lahan perluasan puskesmas pontap. Hasil wawancara dengan dengan Bapak M. Natsir Arif, ST selaku Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) pengadaan barang dan jasa Dinas Pertanahan Kota Palopo pada hari Rabu tanggal 15 Januari 2024, beliau menjelaskan bahwa :

“untuk melakukan pemberian ganti rugi, kami menggunakan jasa penilai publik yang independen. Hal ini kami laksanakan sebagai bentuk pencegahan kecurigaan pihak yang berhak atas nilai tanah tidak terjadi, permainan harga,

dan potensi buruk lainnya bisa terhindar. Selanjutnya setelah tim appraisal melakukan penilaian akan ada dokumen pelaporan hasil penilaian yang kami jadikan dasar sebagai bahan musyawarah kesepakatan harga dengan pihak yang bersangkutan. Untuk semua proses penilaian tanah yang dilaksanakan pasti kami gunakan jasa penilai publik”

Pada saat melaksanakan penilaian, penilai publik didampingi oleh staf dari Dinas Pertanahan Kota Palopo dengan melibatkan pihak yang berhak selaku pemilik lahan. Tujuan dari pendampingan yang dilakukan adalah untuk memastikan kesesuaian data awal yang diperoleh dengan kondisi nyata dilapangan. Bentuk laporan hasil penilaian yang dilakukan oleh tim jasa penilai publik yang dapat dipublikasikan terlampir.

Setelah menerima hasil laporan penilaian dari penilai publik yang ditugaskan, tahapan selanjutnya yaitu Musyawarah penetapan ganti kerugian, hal ini tertuang pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dalam Pasal 36 dan Pasal 37 yang menyebutkan :

Pasal 36

“pemberian Ganti Kerugian 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.”¹⁹

Pasal 37

- (1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.
- (2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.²⁰

Dalam tahapan ini sesuai yang tertuang dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bentuk pemberian ganti kerugian yang dapat diberikan dan disepakati antara Pemerintah Kota Palopo dengan Pihak yang berhak/pemilik lahan adalah dalam bentuk uang. Selanjutnya dalam Pasal 37 disebutkan berdasarkan hasil penilaian tersebut maka dilaksanakan

musyawarah hasil kesepakatan, dalam proses ini Dinas Pertanahan Kota Palopo telah melaksanakan musyawarah tersebut, akan tetapi arsip dokumen yang peneliti peroleh tidak lengkap, tidak terdapat berita acara musyawarah kesepakatan bentuk ganti kerugian, daftar hadir musyawarah, serta dokumentasi kegiatan musyawarah kesepakatan bentuk kerugian.

Merujuk pada arsip dokumen yang diperoleh, peneliti dapat menyimpulkan bahwa Dinas Pertanahan Kota Palopo tidak melaksanakan keseluruhan proses implementasi Undang-Undang Nomor Tahun 2012 pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanah ini. Setelah melaksanakan musyawarah kesepakatan harga dengan pihak terkait, tahapan selanjutnya yaitu pemberian ganti kerugian, hal ini tertuang dalam Pasal 40 dan Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, sebagai berikut :

Pasal 40

“Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak.”

Pasal 41

- (1) Ganti Kerugian diberikan Kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5).
- (2) Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib:
 - a. Melakukan pelepasan hak; dan
 - b. Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.
- (3) Bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari.
- (4) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.
- (5) Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian.
- (6) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan

peraturan perundang-undangan.²¹

Berdasarkan bunyi Pasal 40 dan Pasal 41 dUndang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diatas, Dinas Pertanahan Kota Palopo hanya menerbitkan berita acara pemberian ganti kerugian dan surat pernyataan kesediaan pihak yang berhak untuk melepas/menjual tanahnya. Adapun bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah yang ada hanya berupa Fotocopy Akta Jual Beli. Hal ini terjadi karena kurangnya ketegasan dari pelaksana dan kelalaian pihak yang berhak/pemilik lahan.

Hal tersebut diperkuat oleh penjelasan Bapak Ir. Musli selaku Analis Hukum sub. Koordinator Penyelesaian Masalah pada wawancara yang dilasanakan hari Kamis, 16 Januari 2025, beliau menjelaskan bahwa :

“saat proses pendataan awal, data yang diperoleh sebagai alas hak dari kepemilikan lahan hanya fotocopy Akta Jual Beli (AJB), dengan catatan sambil berproses pemilik lahan untuk segera menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) yang asli beserta surat keterangan penguasaan lahan dari Kelurahan setempat. Seiring berjalannya waktu sampai dengan tanah ini ada pihak lainnya yang mengklaim pihak yang bersangkutan belum juga menyetorkan Akta Jual Beli (AJB) yang asli. Bahkan yang bersangkutan mengatakan sekarang Akta Jual Beli (AJB) yang asli itu sudah hilang/tercecer.”

Atas dasar penjelasan di atas peneliti menyimpulkan bahwa tindakan yang dilakukan tersebut merupakan suatu kesalahan dan kecerobohan yang fatal. Arsip berita acara pemberian ganti kerugian dapat dilihat pada gambar terlampir. Berdasarkan arsip dokumen yang diperoleh, dapat disimpulkan bahwa para pihak terkait tidak teliti dan lalai dalam melakukan pembuatan administrasi dokumen yang sifatnya sangat penting.

4. Tahapan Akhir Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah (Serah Terima, Pendaftaran Tanah, dan Pembangunan)

Dalam proses implementasi pada tahapan akhir ini yaitu penyerahan hasil pengadaan tanah dilakukan berdasarkan Pasal 48, Pasal 49, dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, isi dari pasal-pasal tersebut sebagai berikut :

Pasal 48

- (1) Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:
 - a. Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan; dan/atau

- b. Pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1).
- (2) Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).²²

Pasal 49

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum karena keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas dan wabah penyakit dapat langsung dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Sebelum penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak.
- (3) Dalam hal terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan pengadaan tanah, Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).²³

Pasal 50

“Instansi yang memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”²⁴

Berdasarkan penjelasan Pasal 48, Pasal 49, dan Pasal 50 diatas, maka wajib bagi Dinas Pertanahan untuk melakukan penyerahan hasil dan pendaftaran tanah yang telah dibebaskan. Namun kenyataannya pada tahapan ini belum terlaksana, hal ini disebabkan karena adanya pihak yang lain yang mengklaim atas status tanah terhadap setipikat hak milik (SHM) Nomor. 231 dimana sertifikat hak milik (SHM) tersebut juga mencakup objek lahan yang telah dibebaskan oleh Pemerintah Kota Palopo peruntukan perluasan puskesmas pontap tersebut.

Adanya klaim atas tanah tersebut mengakibatkan proses pelepasan hak, pendaftaran tanah, serta pembangunan sampai saat ini belum dilakukan, dikarenakan masih dilakukannya proses mediasi oleh berbagai pihak. Mediasi awal dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palopo yang menghasilkan kesepakatan bahwa agar dilaksanakan pendataan serta plotting terhadap sertifikat hak milik (SHM) 231/Pontap.

Pengertian dari plotting bidang tanah merupakan hasil penggambaran ulang secara digital (digitalisasi) Surat Ukur (SU) yang dipetakan ke dalam peta pendaftaran tanah.²⁵ Cek Plot atau plotting merupakan proses verifikasi

keaslian sertifikat tanah dengan teknologi GPS, yang dimaksudkan untuk mengetahui posisi asli lahan di dalam database peta pendaftaran BPN.

Berjalannya proses mediasi tersebut, kemudian ditindaklanjuti pelaksanaan mediasi yang dilaksanakan oleh Dinas Pertanahan Kota Palopo yang menghasilkan kesepakatan bahwa pihak yang berhak dengan ahli waris pemilik sertifikat hak milik (SHM) 231/Pontap atas lahan perluasan puskesmas pontap menyelesaikan permasalahan secara kekeluargaan, serta melakukan mediasi lanjutan yang difasilitasi oleh Kelurahan setempat yaitu Kelurahan Ponjalae. terlampir arsip surat undangan mediasi, daftar hadir, serta dokumentasi mediasi terlampir.

B. Upaya Meminimalisir Permasalahan Proses Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Permasalahan yang terdapat pada Proses Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pada Pemerintah Kota Palopo khususnya yang dilaksanakan oleh Dinas Pertanahan Kota Palopo yang terjadi pada kegiatan perluasan puskesmas pontap yang telah diuraikan diatas dapat dianggap menjadi suatu permasalahan yang serius, oleh karena itu dianggap perlu dilakukan upaya untuk meminimalisir permasalahan yang terjadi. Adapun upaya meminimalisir permasalahan dapat dilakukan dengan melaksanakan upaya-upaya mulai dari tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil sesuai ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

1. Perencanaan

Pada tahapan perencanaan upaya untuk meminimalisir potensi permasalahan yang terjadi dapat dilakukan dengan cara melakukan penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) yang isinya berpedoman pada segala peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam penyusunan dokumen perencanaan yang dimaksud tidak mudah untuk dilakukan, seperti yang disampaikan oleh Bapak Amru, SE selaku Kepala Bidang Perencanaan dan Pengendalian Tanah dalam wawancara yang dilakukan peneliti pada hari Rabu tanggal 15 Januari 2025, beliau menyampaikan :

“kami sedikit mengalami kesulitan dalam proses penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah (DPPT) tersebut. Kurangnya pemahaman akan isi dari dokumen tersebut menjadi salah satu hambatan. Pelatihan dan bimbingan teknis terkait penyusunan DPPT tersebut sangat jarang dilaksanakan, sosialisasi tentang Undang-

Undang Nomor 2 Tahun 2012 pernah dilaksanakan 1 (satu) kali oleh Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan Provinsi Sulawesi Selatan pada Bulan Desember Tahun 2023. Harapan kami adalah kegiatan seperti itu dilaksanakan minimal 2 (dua) Kali dalam setahun, agar kami Pemerintah Daerah terus melakukan refleksi perbaikan dan pembenahan.”

Atas dasar penyampaian diatas, peneliti menyimpulkan bahwa salah satu upaya yang sangat penting dilakukan adalah pelaksanaan bimbingan teknis terkait penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah (DPPT) agar dalam penyusunannya sesuai dengan isi yang tertuang dalam perturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Bimbingan tekhnis ini diharapkan dapat dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN Republik Indonesia secara langsung, Badan Pertanahan Nasional Wilayah Provinsi Sulawesi Selatan, atau Instansi Teknis Pemerintah Sulawesi Selatan.

Tujuan dari pelaksanaan Bimbingan Teknis terkait penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) yaitu peningkatan pemahaman dan kualitas sumber daya manusia, dengan meningkatnya pemahaman dan kualitas tersebut secara tidak langsung akan berpengaruh kepada kualitas Dokumen yang disusun.

2. Persiapan

Pada proses/tahapan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sangat diperlukan komitmen serta keseriusan pelaksana untuk melakukan pendataan awal lokasi dengan menyusun perencanaan pengadaan tanah yang berdasar pada salah satu dokumen Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Palopo, Rencana Strategis (Renstra), atau Rencana Kerja Pemerintah Daerah (RKPD) dengan memperhatikan Rencana tata ruang wilayah (RTRW) Kota Palopo atau Rencana detail tata ruang (RDTR). Hal ini dapat dilakukan dengan pengajuan permohonan kepada Intansi Teknis terkait untuk menerbitkan surat kesesuaian tata ruang yang menyatakan lokasi pembebasan lahan yang direncanakan sesuai dengan peruntukannya.

Hal tersebut sebagai upaya meminimalisir permasalahan yang terjadi. Selanjutnya dalam proses pendataan awal yang dimaksud perlu dilakukan secara terperinci dengan langkah strategis, sebagai berikut :

- a. Pengumpulan seluruh data yang berkaitan dengan objek serta pihak yang berhak;
- b. Studi dan kajian secara mendalam;
- c. Analisis data; dan
- d. Pelibatan stakeholder dan masyarakat.

Setelah melaksanakan langkah strategis tersebut, hasilnya disampaikan kepada Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak melalui konsultasi publik rencana pembangunan. Tahapan konsultasi publik dilaksanakan dengan tujuan agar penyampaian informasi secara transparan, adanya umpan balik dari masyarakat terkait saran dan masukan dari masyarakat serta hal lainnya yang dianggap perlu untuk dilakukan perubahan, setelah itu diharapkan lahirnya kesepakatan antara pemerintah daerah dengan pihak yang berhak serta masyarakat yang terkena dampak pembangunan.

Atas dasar kesepakatan tersebut pelaksana pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum mengajukan permohonan kepada Wali Kota untuk menetapkan lokasi, hal ini dituangkan dalam penerbitan Surat Keputusan penetapan Lokasi Pembangunan sesuai yang tertuang dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

3. Pelaksanaan

Pada proses/tahapan pelaksanaan upaya yang dapat dilakukan untuk meminimalisir permasalahan yaitu dengan memulai melakukan permohonan pemetaan bidang objek yang telah tertuang dalam surat keputusan penetapan lokasi pembangunan. Pemetaan bidang terhadap objek tanah tersebut dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan hasilnya diterbitkan melalui surat keterangan tanah/surat pemetaan bidang yang memuat informasi status kepemilikan tanah, letak dan lokasi objek tanah, luasan objek tanah, serta peta bidang tanah. Setelah pelaksanaan pemetaan bidang, maka pelaksana pengadaan tanah melakukan penilaian atas objek tanah (*Appraisal*) tersebut, penilaian ini wajib dilaksanakan oleh Jasa Penilai Pertanahan yang ahli serta independen untuk menghindari potensi kecurigaan masyarakat terkait pemberian ganti kerugian.

Penilaian atas objek tanah yang akan dilakukan oleh jasa penilai pertanahan mencakup keseluruhan hal yang berada dalam objek tanah sesuai yang tertuang dalam Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yaitu :

Pasal 33

Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi :

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.²⁶

Selanjutnya pemberian Ganti Kerugian tidak selalu berpatokan pada pemberian uang, akan tetapi dapat disesuaikan dengan kebutuhan dari pihak yang berhak. Selain uang pemberian ganti kerugian dapat berupa tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak, hal ini atas dasar isi yang tertuang pada Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.²⁷ Hasil dari penilaian objek tanah dijadikan sebagai dasar dalam musyawarah penetapan ganti kerugian, tujuan dari musyawarah ini untuk mengetahui persetujuan atau penolakan dari Pihak yang Berhak atas hasil dari Penilaian yang dilakukan oleh Penilai Pertanahan.

4. Penyerahan hasil

Upaya untuk meminimalisir permasalahan pada tahapan akhir penyerahan hasil dapat dilakukan dengan cara berkomitmen untuk terus mendampingi dan melaksanakan mediasi atas permasalahan yang terjadi pada pengadaan tanah perluasan puskesmas pontap ini. Dalam wawancara yang dilaksanakan peneliti kepada Bapak Ir. Musli pejabat fungsional Analis Hukum selaku sub. Koordinator Penyelesaian Masalah Pertanahan pada hari Kamis tanggal 23 Januari 2025, beliau menjelaskan bahwa :

“permasalahan yang terjadi pada pengadaan tanah perluasan puskesmas pontap ini sangat serius, sehingga kami belum bisa melaksanakan proses penyerahan hasil kepada Instansi yang memerlukan tanah. Proses mediasi terus berjalan dan kami berkomitmen melakukan mediasi ini dengan serius, dimanapun mediasi dilaksanakan akan terus kami damping. Mediasi terakhir dilaksanakan oleh pihak kelurahan setempat dengan melibatkan masyarakat terkait, besar harapan kami dalam mediasi tersebut diperoleh kesepakatan penyelesaian sengketa antara pihak yang terkait.”

Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan, dapat ditarik kesimpulan bahwa dengan melakukan pendampingan mediasi secara berkelanjutan diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan yang terjadi sehingga proses penyerahan hasil kepada Instansi yang memerlukan tanah dapat terlaksana.

KESIMPULAN

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam pelaksanaannya bukan hal yang mudah, ditemukan berbagai permasalahan yang cukup kompleks, sehingga dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

- a. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Palopo khususnya Dinas Pertanahan Kota Palopo belum optimal sepenuhnya sesuai dengan

segala proses yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Hal ini disebabkan oleh minimnya pemahaman terhadap peraturan tersebut baik dalam tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Terutama pada tahapan perencanaan yang mewajibkan penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah (DPPT).

- b. Adanya kendala dalam hal keterbatasan sumber daya manusia pada Dinas Pertanahan Kota Palopo dan kurangnya sosialisasi, pelatihan dan/atau bimbingan teknis terkait implementasi peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- c. Proses ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang berhak serta masyarakat yang terdampak belum sepenuhnya memenuhi asas kemanusiaan, asas keadilan, asas kemanfaatan, asas kepastian, asas keterbukaan dan kesejahteraan.

2. Permasalahan dalam Pelaksanaan

- a. Penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah (DPPT) yang dilakukan tidak optimal sehingga mengakibatkan cacat administrasi. Akibat dari cacatnya administrasi tersebut dapat berpotensi terjadinya konflik pertanahan, seperti tumpang tindih kepemilikan lahan.
- b. Tidak dilaksanakannya konsultasi publik dalam tahapan persiapan berakibat pada rendahnya partisipasi masyarakat sehingga tidak terdapat masukan dari masyarakat yang terkena dampak dan tidak diketahuinya kebutuhan dari masyarakat dan potensi penolakan terhadap pembangunan dapat terjadi.

3. Upaya Perbaikan

- a. Pemerintah Kota Palopo telah berupaya menyelesaikan permasalahan yang terjadi dengan cara menyusun langkah-langkah sistematis untuk memastikan semua tahapan berjalan sesuai aturan.
- b. Sosialisasi, pelatihan, dan/atau bimbingan teknis terkait peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diharapkan dapat dilaksanakan berkelanjutan.
- c. Koordinasi dan sinkronisasi kepada Instansi teknis terkait menjadi salah satu upaya mengatasi permasalahan yang terjadi.

REFERENSI

- Abdul Kadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Agus Suryono. 2010. *Dimensi-Dimensi Prima Teori Pembangunan*. Malang: UB Press.
- Anthony Allot. 1980. *The Limit of Law*, London: Butterworths
- Boedi Harsono. 2002. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Bambang Sunggono. 2003. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT

- RajaBachrawi Sanusi. 2024. *Pengantar Ekonomi Pembangunan*, cet.1, Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Fence M. Wantu. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*, Gorontalo: Reviva Cendekia.
- John Salindeho. 1998. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta : Sinar Grafika.
- John Gilissen dan Frits Gorle. 2005. *Fungsi Hukum: Suatu Pengantar*, penyadur Freddy Tengker, cet. 1, Bandung: PT. Refika Aditama
- Khudzaifah Dimyati, *Metodologi Penelitian Hukum*, Buku Pegangan Kuliah, Sekolah Pascasarjana Program Magister Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2016, Hal. 3-11
- Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana M. Arie Mooduto, 2012. *Ekonomi Islam: Pilihan Mutlak Seorang Mukmin*, Jakarta: Dewan Pimpinan Pusat (DPP) Ikatan Ahli Ekonomi Indonesia (IAEI)
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2015. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Nurman, 2003. *Strategi Pembangunan Daerah*, cet. 1, Jakarta: Rajawali Press.
- Nur Solikin. 2021. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Pasuruan: CV. Penerbit Kiara Media.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada.
- Riduan Syahrini. 2013. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bnadung: PT. Citra Aitya Bakti,
- Robert Tua Siregar. 2021. *Ekonomi Pembangunan Tinjauan Manajemen dan Implementasi Pembangunan Daerah*, Yayasan Kita Menulis.
- Romli Arsad. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung: Alqaprint Jatinangor.
- R. Soepommo. 1972. *Sistem Hukum di Indonesia*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Salmi dan Lauddin Marsuni. 2024 *Hukum Administrasi Pengadaan Tanah di Indonesia*, Makassar: Liblitera Press.
- Soerjono, Soekamto dan Sri Mamudji. 1985. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 1994. *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003. *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Widaningsih Trenggana, Silvi Vebritha. 2019 *Peran Pemerintah dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Infrastruktur Publik: Studi Mekanisme dan Kebijakan*, vol. 18 Jurnal Publik: Jurnal Ilmiah Bidang Ilmu Administrasi Negara.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.