

IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Kaja

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Kapuas Sintang, Jl. Y.C. Oevang Oeray No. 92,
Sintang, Indonesia, email: kajaunka@gmail.com

Abstract: *The land acquisition policy for development implementation for public interest in Bukit Segaloh Village is carried out through purchase or other terms, namely compensation for land ownership surrendered by the owner for development implementation without coercion and based on mutual agreement, so no issues arise. The purpose of this research is to analyze the implementation of land acquisition policy for development implementation for public interest and the challenges faced, as well as solutions that can be offered to realize justice and efficiency in development implementation. The research method used is descriptive method, which reveals and describes the actual situation in the field, and then the data obtained is analyzed and concluded. The land acquisition procedure has been carried out through land rights surrender and sale-purchase agreements agreed upon by the parties concerned. The land surrendered still uses land certificate (SKT), and the compensation is based on mutual agreement due to limited budget for land acquisition and the source of the budget used. The implementation of policies related to land acquisition has been carried out through coordination and communication.*

Keywords: *Implementation, Acquisition, Execution, Development.*

Abstrak : Kebijakan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di Desa Bukit Segaloh dilakukan melalui pembelian atau dengan istilah lain ganti rugi atas kepemilikan tanah yang diserahkan oleh pemilik untuk pelaksanaan pembangunan tanpa paksaan dan dilakukan dengan sadar berdasarkan kesepakatan sehingga tidak ada persoalan yang muncul. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis implementasi kebijakan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dan tantangan yang dihadapi, serta solusi yang dapat ditawarkan guna mewujudkan keadilan dan efisiensi dalam pelaksanaan Pembangunan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif artinya metode yang mengungkapkan dan menggambarkan apa adanya dilapangan, selanjutnya data yang diperoleh dianalisis dan ditarik suatu Kesimpulan. Tata cara pengadaan tanah telah dilakukan melalui penyerahan hak atas tanah dan jual-beli yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan. Tanah yang diserahkan tersebut masih menggunakan surat keterangan tanah (SKT), Penyerahan tanah yang digunakan untuk kepentingan umum ganti rugi berdasarkan kesepakatan. Kesepakatan dilakukan mengingat minimnya anggaran untuk pembebasan lahan dan sumber anggaran yang digunakan. Implementasi kebijakan yang berkaitan dengan pengadaan tanah telah dilakukan melalui koordinasi dan komunikasi.

Kata Kunci : Implementasi, Pengadaan, Pelaksanaan, Pembangunan.

PENDAHULUAN

Pembangunan Desa merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Pembangunan nasional, Pembangunan dilaksanakan sebagai daya dan upaya

manusia dalam mengolah serta memanfaatkan sumber daya yang tersedia dipergunakan untuk meningkatkan kesejahteraan hidup baik secara pribadi maupun secara

berkelompok, dengan daya dan cipta maupun upaya manusia bertujuan memenuhi kebutuhan hidup layak yaitu rasa aman, tenang dan tercapainya tingkat kesejahteraan hidup bagi pemenuhan kebutuhan hidup manusia itu sendiri. Dalam arti bahwa pemanfaatan sumber daya alam bagi kebutuhan generasi sekarang juga mempertimbangkan dan memperhatikan generasi mendatang dalam memenuhi kebutuhannya. Hal tersebut sejalan dengan konsep pembangunan berkelanjutan. Tanah sebagai sumber daya alam yang menopang kehidupan manusia dan kelangsungan hidup manusia bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi memberikan sumber daya bagi kehidupan manusia dan keberlangsungan hidup manusia.

Indonesia memiliki tanah yang subur merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan sekaligus merupakan kekayaan bagi bangsa Indonesia, Oleh karena itu harus dikelola secara cermat sehingga mendatangkan manfaat baik jangka pendek maupun jangka panjang masa sekarang maupun masa yang akan datang. Tanah yang dimiliki Indonesia tidak terlepas dari pemerintah yang digunakan untuk kemakmuran bagi masyarakat, sehingga dapat dikatakan bahwa tanah menyangkut hak rakyat yang paling fundamental. Selain itu, tanah mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itu kepentingan pribadi atas tanah lebih mengutamakan kepentingan umum, hal ini dilakukan sebagai dukungan atas terlaksananya pembangunan yang

berfungsi untuk kepentingan bersama sebagai warga negara. Pembangunan yang dilaksanakan tidak akan berjalan lancar tanpa dukungan dan partisipasi masyarakat, oleh karena itu Pembangunan desa dapat dikatakan pembangunan partisipasi masyarakat.

Pada dasarnya, secara filosofis tanah sejak awalnya tidak diberikan kepada perorangan. Jadi tidak benar seorang yang menjual tanah berarti menjual miliknya, yang benar hanya menjual jasa memelihara dan menjaga tanah selama itu dikuasainya. Hal tersebut adalah benar apabila dikaji lebih dalam bahwa tanah di samping mempunyai nilai ekonomis, juga mempunyai nilai sosial yang berarti hak atas tanah tidak mutlak. Namun demikian negara harus menjamin dan menghormati atas hak-hak yang diberikan atas tanah kepada warga negaranya yang dijamin oleh undang-undang. Hal ini berarti nilai ekonomis hak atas tanah akan berbeda dengan hak yang melekat pada tanah tersebut, dengan demikian ganti rugi yang diberikan atas tanah itu juga menentukan berapa besar yang harus diterima dengan adanya hak berbeda itu. Namun demikian negara mempunyai wewenang untuk melaksanakan pembangunan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan baik dengan pencabutan hak maupun dengan pengadaan tanah.

Pengadaan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila 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, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut ketentuan Undang-Undang. Proses pengadaan tanah tidak akan pernah lepas dengan adanya ganti rugi, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data-data yang diajukan dalam mengadakan taksiran pemberian ganti rugi. Sehingga apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan.

Peraturan Pemerintah tentang pengadaan tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Peraturan ini merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi Pembangunan. Selanjutnya bahwa pengadaan tanah bagi Pembangunan dapat dilakukan untuk kepentingan umum, seperti Pembangunan infrastruktur, dengan memberikan Ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Ganti rugi dapat diberikan dalam bentuk uang atau bentuk yang lain yang disepakati oleh pihak yang berhak dan instansi yang memerlukan tanah. Merujuk pada peraturan tersebut di atas, penetapan Lokasi

pembangunan untuk kepentingan umum ditetapkan dengan Keputusan gubernur/Bupati/Wali Kota dan digunakan sebagai izin untuk pengadaan tanah. Kebijakan-kebijakan tersebut dikeluarkan agar pembangunan nasional khususnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah dapat dilakukan dengan sebaik-baiknya dalam pelaksanaan pengadaan tanahnya. Prinsip-prinsip dan ketentuan-ketentuan hukum haruslah tetap dijadikan landasan sesuai dengan prinsip bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Namun demikian berdasarkan kenyataan yang terjadi selama ini dalam praktek pengadaan tanah bagi kepentingan umum hak dan kepentingan masyarakat pemilik tanah kurang mendapat perlindungan hukum dan belum ada pengertian serta sikap yang sama diantara pelaksana termasuk badan pengadilan dalam melaksanakan kebijakan yang dituangkan dalam peraturan tersebut, sehingga timbul kesan seakan-akan hukum tidak atau kurang memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Problematika pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia seringkali menimbulkan kesenjangan antara regulasi dan implementasi. Menurut Haryanto (2020) Beberapa permasalahan yang umum dihadapi

dalam pengadaan tanah antara lain : (a) Kurangnya Partisipasi Masyarakat: Masyarakat adat seringkali tidak dilibatkan dalam proses pengadaan tanah, sehingga menimbulkan penolakan dan konflik. (b) Kesulitan Mengidentifikasi Subjek Hak: Pengadaan tanah pada objek tanah ulayat menimbulkan kesulitan dalam mengidentifikasi subjek hak dan menentukan ganti kerugian yang adil. (c) Penolakan Ganti Kerugian: Masyarakat adat seringkali menolak ganti kerugian dalam bentuk uang dan lebih memilih bentuk kompensasi lain yang lebih sesuai dengan kebutuhan mereka. (d) Sengketa Kepemilikan: Pengadaan tanah dapat menimbulkan sengketa kepemilikan antara masyarakat dan pemerintah atau pengembang.

Dengan demikian pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan ditempuh dengan jalan musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah. Apabila pengadaan tanah melalui musyawarah tidak mendapatkan jalan keluar antara pemerintah dengan pemegang hak atas tanah, sedangkan tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum, maka dapat ditempuh dengan cara pencabutan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan. Pengadaan yang untuk kepentingan umum yang mendapat ganti rugi seperti Pembangunan Sekolah, Pembangunan pelebaran jalan serta untuk perkantoran maupun Rumah Sakit serta Pusat Kesehatan Masyarakat termasuk Puskesmas pembantu dan

Pembangunan lainnya yang menjadi kepentingan umum.

Penentuan harga besarnya pemberian ganti kerugian dilakukan oleh tim berdasarkan pada kesepakatan pemilik tanah dengan instansi (Pemerintah Desa). Implementasi kebijakan pengadaan tanah semata-mata adalah untuk kepentingan umum, oleh karena itu kebijakan tersebut mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023. Implementasi sebagai salah satu tahap dalam proses kebijakan negara tersebut mempunyai arti penting yaitu tidak hanya terbatas pada perwujudan secara riil tetapi mempunyai kaitan terhadap konsekuensi atau dampak yang akan tampak pada pelaksanaan kebijakan tersebut. Menurut Winarno (2002) "implementasi kebijakan merupakan tahap yang krusial dalam proses kebijakan publik. Suatu program kebijakan harus diimplementasikan agar mempunyai dampak atau tujuan yang diinginkan". Lebih lanjut ia mengatakan bahwa dalam pengertian yang luas implementasi kebijakan adalah merupakan alat administrasi hukum dimana berbagai aktor, organisasi, prosedur, dan teknik yang bekerja bersama-sama untuk menjalankan kebijakan guna meraih dampak atau tujuan yang diinginkan. Implementasi pada sisi yang lain merupakan fenomena yang kompleks yang mungkin dapat dipahami sebagai proses keluaran (*output*) maupun sebagai hasil.

Dengan demikian implementasi kebijakan dapat merupakan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh individu

atau kelompok-kelompok pemerintah yang diarahkan untuk mencapai tujuan-tujuan yang telah ditetapkan dalam keputusan-keputusan kebijakan sebelumnya. Yang perlu ditekankan adalah bahwa implementasi kebijakan tidak akan dimulai sebelum tujuan-tujuan ditetapkan atau diidentifikasi, dengan demikian tahap implementasi terjadi hanya setelah suatu kebijakan itu ditetapkan dan dana mengenai itu disediakan. Menurut Webster (dalam Wahab, 2000) merumuskan tentang implementasi adalah sebagai bentuk : *“To implemen (mengimplementasikan) berarti to provide the means for carrying out; (menyediakan sarana untuk menyediakan sesuatu); to give practical effect to (menimbulkan dampak atau akibat terhadap sesuatu).* Sejalan dengan pendapat di atas dapat dikatakan bahwa implementasi merupakan sebuah proses untuk menjalankan suatu kebijaksanaan yang telah disusun.

Van Meter dan Van Horn (dalam Wahab, 2000) merumuskan implementasi sebagai berikut: *“those actions by public or private individual (or group) that are directed at the achievement of objectives for in prior policy decision”*. Tindakan-tindakan yang dilakukan baik yang dilakukan oleh individu-individu/pejabat-pejabat atau kelompok-kelompok pemerintah atau swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah di arahkan pada pencapaian tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijaksanaan”. Kebijakan publik dibuat untuk menyelesaikan masalah-masalah publik yang mendesak untuk segera

ditangani dan terdapat alternatif-alternatif untuk digunakan dalam pemecahan masalah publik tersebut. Kemudian kebijakan publik (*public policy*) merupakan serangkaian pilihan yang kurang lebih saling berhubungan (termasuk keputusan-keputusan untuk bertindak) yang dibuat oleh badan atau pejabat pemerintah, diformulasikan dalam bidang-bidang isu dari pertahanan, energi, dan kesehatan sampai kependidikan, kesejahteraan dan sampai kejahatan. Selanjutnya pengertian kebijakan publik Menurut Dunn (dalam Islami, 2000) sebagai suatu tindakan atau sikap yang dipilih oleh pemerintah untuk dilakukan atau tidak dilakukan.

Berangkat dari pengertian tersebut, bahwa kebijakan publik sangat luas bidang yang menjadi fokus perhatiannya dan bertujuan untuk dapat menyelesaikan permasalahan publik disegala bidang kehidupan dan memerlukan kajian dari interdisiplin keilmuan. Thoha (2003) mengatakan bahwa *“proses kebijakan publik yang secara pokok menetapkan garis-garis umum dalam rangka memecahkan persoalan-persoalan masyarakat, tidak lepas dari peranan lembaga-lembaga pemerintah”*. Untuk melaksanakan kebijakan tersebut dibutuhkan sistem dinamika birokrasi (Thomson dalam Thoha, 2003). Hal ini berarti setelah kebijakan tersebut dibuat, maka untuk memecahkan masalah dan memberikan manfaat kepada masyarakat, kebijakan tersebut harus diimplementasikan. Selanjutnya suatu kebijakan yang baik, tanpa diimbangi dengan pelaksanaan

yang baik tidak akan pernah mencapai tujuan sebagaimana yang diharapkan, hal tersebut diungkapkan oleh Daniel (dalam Wahab, 2001). Kemudian sebelum sebuah kebijakan diimplementasikan terlebih dahulu kebijakan tersebut harus diukur, supaya dapat dilaksanakan secara baik. Menurut Bridgman dan Davis (dalam Setiyono, 2004) kebijakan publik sebagai produk birokrasi yang baik harus memenuhi kriteria seperti tepat (*appropriate*), efisien (*efficient*), efektif (*effective*), terbuka (*transparent*), adil (*equitable*), didukung oleh stakeholders (*supported by stakeholders*), konsisten (*consistent*), fleksibel (*flexible*), memiliki target (*targeted*), menyeluruh (*comprehensive*), merupakan program berkelanjutan (*sustainable*), memiliki tolak ukur yang jelas (*clear measurement*), dan mudah dipahami (*comprehensible*). Dengan ukuran-ukuran tersebut tentu akan membantu keberhasilan pelaksanaan dari suatu kebijakan.

Perpres Nomor 65 tahun 2006, dinyatakan: "Panitia pengadaan tanah bertugas: (a) Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan; (b) Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya; (c) Menetapkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan; (d) Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas

tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut; (e) Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian; (f) Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah; (g) Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah 8. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten." Persoalan pengadaan tanah menurut Wibowo (2021) mencakup beberapa aspek penting, antara lain (1) Ketidapatuhan Putusan Berkekuatan Hukum Tetap: Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dilaksanakan dalam proses pembayaran ganti kerugian, sehingga menimbulkan permasalahan dalam pengadaan tanah. (2) Prosedur Pelaksanaan Pengadaan Tanah: Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum masih memiliki beberapa permasalahan, seperti ketidakjelasan prosedur dan mekanisme ganti rugi. (3) Bentuk dan Mekanisme Ganti Rugi: Bentuk dan mekanisme ganti rugi dalam pengadaan tanah masih perlu diperjelas, termasuk ganti rugi dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, atau kepemilikan saham. (4) Sifat Sakral Tanah: Tanah memiliki nilai sakral dan religius dalam beberapa masyarakat, sehingga pengadaan tanah memerlukan

pendekatan yang sensitif dan melibatkan banyak pihak. (5) Keterlibatan Banyak Pihak: Pengadaan tanah melibatkan banyak pihak, termasuk pemerintah, masyarakat, dan pengembang, sehingga perlu dilakukan dengan transparan dan adil.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk memperoleh gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta yang terjadi di lapangan. Sedangkan pendekatan kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau kesan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Adapun subjek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini (1) Kepala Desa (2) Sekretaris Desa (3) Masyarakat yang menyerahkan tanah. Alasan dalam pemilihan subjek penelitian adalah yang bersangkutan mengerti, mengetahui dan memahami masalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sehingga memudahkan untuk mendapatkan data dan informasi yang sesuai dengan tujuan penelitian ini. Teknik Pengumpulan Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pedoman wawancara, observasi dan studi dokumentasi. Lokasi Penelitian dalam penelitian ini adalah di Desa Bukit Segaloh Kecamatan Kayan Hilir Kabupaten Sintang.

Analisis data dalam penelitian ini digunakan analisis kualitatif, sesuai dengan tujuannya untuk membuat

deskriptif secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki. Setelah keseluruhan data yang diperlukan terkumpul maka pengolahan data dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif. Yang dimaksud dengan analisis kualitatif dalam penelitian ini yaitu setelah seluruh data terkumpul baik data primer maupun data sekunder, maka data-data tersebut dituangkan dalam pernyataan-pernyataan, kalimat-kalimat atau ungkapan-ungkapan berupa naratif, yang pada akhirnya dianalisis sesuai dengan tujuan penelitian. Selanjutnya akan ditarik suatu kesimpulan sebagai akhir dari analisis data.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Tata cara pengadaan tanah pertama pelepasan atau penyerahan hak atas tanah selain itu dilaksanakan jual-beli, tukar-menukar dan cara lain yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan. Cara tersebut termasuk kategori pengadaan tanah secara sukarela. Berdasarkan hal tersebut salah satu indikator kualitas pelayanan antara pihak pengadaan tanah dan yang menerima penyerahan tanah memiliki kepuasan serta dilakukan sesuai dengan kesepakatan serta tidak adanya komplain antara kedua belah pihak, selain itu bahwa imbalan diberikan sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama. Cara yang pertama dilakukan untuk pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan untuk kepentingan umum

diatur oleh pemerintah, sedangkan cara kedua dilakukan untuk pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum.

Berdasarkan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan musyawarah, yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan mengenai penyerahan tanahnya dan bentuk serta besarnya imbalan. Imbalan diberikan menunjukkan adanya pelayanan yang baik sehingga sesuai dengan harapan masyarakat, oleh karena itu pengadaan tanah diperlukan sebagai upaya pelaksanaan pembangunan, dengan demikian menumbuhkan kepercayaan masyarakat terhadap pemberi pelayanan. Kebijakan pengadaan tanah dalam penetapan lokasi pembangunan adalah pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum kepada Bupati melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten setempat namun demikian pengadaan tanah berkaitan dengan pembangunan untuk kepentingan umum di desa melalui persetujuan dan kesepakatan bersama kedua belah pihak. Jika tanah yang diperlukan terletak di wilayah kabupaten, maka permohonan diajukan kepada Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Permohonan tersebut harus dilengkapi keterangan mengenai lokasi tanah yang diperlukan, luas dan gambar tanah yang diperlukan dan penggunaan tanah pada

saat permohonan diajukan serta uraian rencana proyek yang akan dibangun, disertai keterangan mengenai aspek pembiayaan, dan lamanya pelaksanaan pembangunan. Berkaitan dengan hal tersebut di atas, bahwa tanah yang diperlukan untuk pembangunan di desa tidak dilakukan permohonan pengajuan kepada pemerintah sebagai kepala wilayah dan sebagai atasan langsung, namun jika tanah sudah siap diserahkan maka dapat dilaksanakan pembangunannya berdasarkan persetujuan berpedoman kepada hasil musyawarah dan kesepakatan bersama. Sebagaimana diketahui bahwa masyarakat desa patuh dan taat kepada kesepakatan sehingga tidak berbelit-belit tanpa adanya keragu-raguan dalam pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum.

Dengan demikian panitia pengadaan tanah bertugas mengadakan pengecekan dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan hak atas tanah yang diserahkan dan dokumen yang mendukung penetapan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dengan memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut. Berkaitan dengan ganti rugi tanah yang dilepaskan haknya dilakukan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah serta Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk atau besarnya ganti kerugian, menyaksikan

pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah, membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang kompeten. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di desa bermacam-macam diantaranya pemilik tanah menghibahkan tanahnya untuk pembangunan demi mewujudkan kepentingan umum tetapi ada juga yang menentukan harga berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dengan pemiliknya, selain itu ada yang menggunakan sistem jual dengan menawarkan dan menentukan harga.

Kebijakan dalam memperoleh tanah dengan pemindahan hak atas tanah ditempuh apabila yang membutuhkan tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah. Cara memperoleh tanah untuk kepentingan umum melalui pemindahan hak misalnya dalam bentuk jual beli tanah, tukar menukar, hibah, dan lain sebagainya. Dengan demikian, pencabutan hak atas tanah untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan yang berhubungan dengan kepentingan umum melalui musyawarah dan kesepakatan serta menjadi persetujuan bersama tidak ada persoalan dalam masyarakat. Selanjutnya bahwa

masyarakat yang memiliki lahan sudah memiliki surat keterangan atas tanah walaupun belum memiliki sertifikat dan mempunyai dasar hukum untuk mengatur hak atas tanah untuk kepentingan umum, sehingga ganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan yang diatur dengan undang-undang tentang cara penetapan ganti kerugian sehubungan dengan pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Masyarakat sebagai pemilik tanah dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka pemilik tanah tidak akan komplain terhadap pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah. Tanah merupakan faktor pokok dalam kelangsungan hidup manusia. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa : Bumi, air, dan termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar merupakan landasan adanya hubungan hukum antara tanah dan subyek tanah, dimana Negara dalam hal ini bertindak sebagai subyek yang mempunyai kewenangan tertinggi terhadap segala kepentingan atas tanah yang bertujuan untuk kemakmuran rakyat.

Dengan demikian bahwa pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, sedangkan pengadaan tanah selain untuk

kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, dalam hal ini dilakukan oleh pihak swasta, maka dilaksanakan dengan jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Secara garis besar pengadaan tanah, meliputi pertama pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial. Kesadaran masyarakat untuk mencatat dan mendata tanahnya masih kurang, hal ini hanya sebagian kecil masyarakat yang sudah memiliki sertifikat. Selain itu ada faktor-faktor yang mempengaruhi kesadaran masyarakat antara lain lingkungan internal dan lingkungan eksternal masyarakat itu sendiri. Selain itu tingkat kesadaran biasanya timbul dari dalam diri individu yang memiliki kepentingan, baik kepentingan pribadi maupun kepentingan kelompok. Kelompok warga masyarakat terdiri dari kesamaan kepentingan dan pekerjaan serta nilai-nilai adat dan budaya atau sosial budaya setempat.

Kebutuhan dan sikap masyarakat dalam mendukung pembangunan desa merupakan suatu bentuk keterlibatan dalam proses persiapan dan perencanaan terutama dalam pengambilan keputusan terhadap prioritas pembangunan yang sesuai kebutuhan masyarakat, dengan melibatkan masyarakat dalam proses pembangunan berarti melibatkan partisipasi masyarakat sehingga

masyarakat merasa memiliki dan bertanggung jawab atas hasil pembangunan. Kesadaran masyarakat untuk membuat sertifikat masih kurang hal tersebut disebabkan biaya pembuatan sertifikat masih dirasakan mahal, jika membuat secara mandiri terkecuali program pemerintah atas pemberian sertifikat, oleh karena itu masyarakat menunggu proyek pemerintah untuk membuat sertifikat secara bersama, hal ini diminati oleh masyarakat dengan biaya yang masih terjangkau. Partisipasi masyarakat diwujudkan melalui partisipasi dalam proses pembuatan keputusan, pelaksanaan, pemanfaatan hasil dan evaluasi. Kesadaran masyarakat dapat dianggap sebagai peran serta dan tolak ukur keberhasilan pembangunan termasuk menilai, memelihara, proyek pembangunan desa, keterlibatan masyarakat sangat penting, karena masyarakat sebagai subjek dan objek pembangunan. Hal ini berarti keterlibatan masyarakat sangat menentukan berhasil atau tidaknya pelaksanaan pembangunan, pelaksanaan pembangunan didukung dengan Sumber daya manusia maupun sumber daya alam yang tersedia.

Tabel 1. Data Tanah yang mendapatkan ganti rugi di desa Bukit Segaloh Kecamatan Kayan Hilir.

| No. | Uraian | Jumlah |
|--------|---------------|--------|
| 1. | Kantor Desa | 1 |
| 2. | Puskesmas | 1 |
| 3. | Lapangan bola | 1 |
| 4. | Tower mini | 1 |
| 5. | Gedung PAUD | 1 |
| Jumlah | | 5 |

Sumber : Kantor Desa Bukit Segaloh Tahun 2025

Sarana dan prasarana diperlukan dalam menunjang pelaksanaan kegiatan masyarakat antara lain lapangan olah raga, Pusat Kesehatan Desa, tower mini, gedung PAUD dan sebagainya. Tersedianya fasilitas tersebut sangat membantu keberlangsungan hidup manusia khususnya masyarakat Desa. Sumber anggaran yang digunakan pemerintah desa dalam mengganti kerugian tanah untuk pelaksanaan pembangunan bersumber dari dana anggaran desa. Implementasi kebijakan didukung dengan anggaran yang logis atau memadai dan prinsip-prinsip pengawasan pengeluaran. Kunci penganggaran dapat dilihat pada tahap mengestimasi tingkat sumber daya manusia dan pembelian; mengestimasi biaya pengeluaran dan tersedianya sumber daya manusia. Untuk mengetahui biaya apa saja yang akan digunakan dalam suatu program atau kegiatan dapat dilihat dari program dan pelaksanaan program yang telah ditentukan.

Anggaran merupakan suatu pendekatan yang formal dan sistematis daripada pelaksanaan tanggung jawab manajemen di dalam perencanaan, koordinasi, dan pengawasan. Pada dasarnya beban anggaran yang bermanfaat dan realistis tidak hanya dapat membantu mempererat kerja sama karyawan, memperjelas kebijakan dan merealisasikan rencana saja, tetapi juga dapat menciptakan keselarasan yang lebih baik dalam perusahaan dan keserasian tujuan diantara para manajer dan bawahannya. Pada dasarnya beban anggaran yang bermanfaat dan realistis tidak hanya dapat membantu mempererat kerja sama karyawan, memperjelas kebijakan dan merealisasikan rencana saja, tetapi juga dapat menciptakan keselarasan yang lebih baik dalam mencapai tujuan diantara para manajer dan bawahannya.

KESIMPULAN DAN SARAN

Implementasi kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia masih menghadapi berbagai hambatan, baik dari sisi teknis, sosial, maupun regulasi. Perbaikan sistemik dalam proses pengadaan, termasuk penguatan kelembagaan, peningkatan partisipasi masyarakat, dan transparansi dalam ganti rugi, penyerahan hak atas tanah dan jual-beli yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan. Jual beli dapat terlaksana dengan baik antara pemberi pelayanan dan penerima layanan memiliki keinginan bersama untuk pelaksanaan Pembangunan bagi

kepentingan umum. Sosialisai yang dilakukan oleh pemerintah masih minim, walau pun sudah dilakukan melalui perseorangan dan kelembagaan seperti media masa, baik elektronik maupun cetak. Adapun saran yang dapat diajukan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebaiknya pemerintah membuka ruang dialog dan melibatkan masyarakat, selain itu sebaiknya memperkuat lembaga pelaksanaan pengadaan tanah termasuk kapasitas SDM dan koordinasi antar instansi serta menggunakan mekanisme penyelesaian konflik yang cepat dan adil.

DAFTAR PUSTAKA

Dunn, W.N.2000. *Pengantar Analisa Kebijakan Publik*. Edisi Kedua. Yogyakarta : LP3ES.

Haryanto, T. (2020). "Problematika Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(3), 411-425.

Setiyono. 2004. *Administrasi Publik*. Jakarta : PT.Bumi Aksara

Thoha,M. 2003. *Perilaku Organisasi : Prinsip dan Aplikasinya*. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada

Wahab, S.A. 2001. *Analisis Kebijaksanaan (Edesi Kedua)*. Jakarta : Bumi Aksara.

Wibowo, T. (2021). *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum: Teori dan Praktik*. Yogyakarta: Genta Publishing

Winarno,B.2002. *Teori Dan Proses Kebijakan Publik*. Yogyakarta : Media Pressendo.

Peraturan Perundangan :

Undang-Undang Dasar 1945

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi Pembangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum.