

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH OLEH PEMERINTAH (Studi Kasus Pengadaan Tanah
Untuk Pembangunan Pangkalan Militer TNI AD Kodam V Brawijaya di Desa Wedoroanom
Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik)**

Amrur Rizal 10040704215 (Prodi S1 Ilmu Hukum, FISH, UNESA) amrur_rizal@yahoo.com

Tamsil, S.H. M.H 196204031990021001 (Ilmu Hukum FISH, Unesa)

[Email:tamsilrahmanunesa03@yahoo.com](mailto:tamsilrahmanunesa03@yahoo.com)

Abstrak

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktifitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pada saat manusia meninggal dunia pun masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Tanah memiliki dua fungsi yaitu fungsi sosial dan fungsi ekonomis. tujuan untuk mengetahui apakah pengadaan tanah untuk pembangunan pangkalan militer kodam V Brawijaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu dalam prosedur pelaksanaannya yang bertahap mulai dari perencanaan penetapan lokasi sampai dengan tercapainya kesepakatan mengenai ganti rugi atas tanah, bangunan, tanaman serta benda lain yang ada di atasnya. Penelitian ini merupakan penelitian hukum Yuridis Empiris, dengan Spesifikasi penelitian deskriptif analitis dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Wedoroanom khususnya dalam Pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Barwijaya. Jenis data yang digunakan yaitu data Primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara dengan para petani dan para pihak yang terkait dengan pengadaan tanah di desa Wedoroanom dan juga Dokumentasi. Analisis data yang dilakukan dengan interpretasi terhadap peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan tanah dijadikan acuan hukum untuk menilai kebenaran proses pengadaan tanah untuk Pembangunan Pangkalan Militer TNI AD Kodam V Brawijaya di Desa Wedoroanom. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dihasilkan simpulan yaitu Pertama Prosedur Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pangkalan Militer TNI AD Kodam V Brawijaya di Desa Wedoroanom tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yaitu Anggota Tim Penilai Harga Tanah Kabupaten Gresik tidak sesuai dengan susunan yang seharusnya seperti tercantum dalam peraturan perundang-undangan bahkan tidak jelas siapa yang menjadi panitia pengadaan tanah, maka hal ini dapat merugikan pemilik tanah karena harga tanah ditentukan oleh pihak yang memerlukan tanah tanpa ada musyawarah mufakat sehingga harga cenderung di bawah pasaran normal. Kedua antara pihak pemilik tanah dan instansi yang membutuhkan tanah dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Gresik tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai ganti kerugian atas tanah, bangunan, tanaman, atupun benda lain uang ada di atasnya. Ketiga dalam pengadaan tanah ada tindakan-tindakan represif seperti, ancaman, pemaksaan, kekerasan fisik dan manipulasi data.

Kata Kunci : Prosedur, pengadaan tanah, kepentingan umum.

Abstract

This research aims to know whether the procurement of land for the development of military base for Kodam V Brawijaya has fulfilled the enacted regulations, which in the gradually application procedures start from the schema of determination of location to the agreement reached about compensation of the land, building, plant, and other matters exist above. This research constitutes juridical empirical legal research with specification of descriptive analytical research in which in this research the author aims to descript and report in detail, systematic, and comprehensive manners in relation with all things related with procurement of land for the development of public interest on Wedoroanom especially in the development of military base for Kodam V Brawijaya. Data used in this research is primary and secondary data. Technique of collecting data used in this research is interviewing the farmers and the parties related with the procurement of the land on village of Wedoroanom and also documentation. Data analysis used in this research is by interpretation to the regulations in relation with the land procurement which is made to be legal reference to justify the righteousness of the process of land procurement for development of military base for TNI AD Kodam V Brawijaya on village of wedoroanom. Based on the results of the research and the study, the conclusion is (1) procedures of land procurement for the development of the military base for TNI AD Kodam V on village of Wedoroanom is not in accordance with regulations in which the members of the land price assessment team of Gresik regency is not in accordance with the structure that should be fulfilled as listed in the regulations. In fact, there is no clarity who is the members of the land procurement committee. Therefore, this can harm the land owners because the

land price is determined by the party who needs land without deliberation so that the price tends below the normal price. (2) Between the land owners and the party who needs the land in this case is the government of Gresik regency reaches no consensus about compensation for the land, building, plant, or other things exist above. (3) In the land procurement processes there are repressive actions such as threat, coercion, physical abuse and data manipulation.

Keywords: procedure, land procurement, public interest

PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktifitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pada saat manusia meninggal dunia pun masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Tanah memiliki dua fungsi yaitu fungsi sosial dan fungsi ekonomis.

Pembangunan Nasional yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi amanat Pembukaan UUD 45, dari tahun ke tahun terus meningkat, untuk pembangunan nasional inilah yang termasuk dalam fungsi sosial. Pada waktu-waktu akhir ini dirasakan adanya perkembangan kebutuhan akan tanah untuk keperluan kegiatan-kegiatan pembangunan untuk sarana umum, seperti kebutuhan untuk sarana pengairan, perumahan, pertahanan, jaringan/transportasi, fasilitas pendidikan, peribadatan, sarana olah raga, fasilitas komunikasi, fasilitas keselamatan umum dan sebagainya. Namun sebaliknya tanah-tanah Negara yang di perlukan untuk pemenuhan kebutuhan tersebut sudah sangat terbatas ataupun lokasi tanah yang ada tidak memenuhi persyaratan bagi pembangunan yang bersangkutan, sehingga untuk maksud itu perlu di tempuh jalan dengan melaksanakan pembebasan tanah dari rakyat/para pemilik tanah.

Pembangunan merupakan upaya manusia dalam mengolah dan memanfaatkan sumber daya yang dipergunakan bagi pemenuhan kebutuhan dan peningkatan kesejahteraan hidup manusia itu sendiri. Dengan memiliki cipta, rasa, dan karsa, manusia telah mengelola dan memanfaatkan sumber daya alam untuk meningkatkan kemakmuran baik untuk generasi sekarang maupun untuk generasi yang akan datang. Dalam arti bahwa pemanfaatan sumber daya alam bagi kebutuhan generasi sekarang juga mempertimbangkan dan memperhatikan generasi mendatang dalam memenuhi kebutuhannya. Hal tersebut sesuai dengan konsep pembangunan berkelanjutan.

Pengadaan tanah telah dikenal sejak berlakunya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pengadaan tanah digunakan sampai sekarang karena dianggap lebih santun. Istilah pengadaan tanah adalah pengganti dari aturan sebelumnya yakni

Pasal 1 Ayat (1) Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan - Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, yang menggunakan istilah pembebasan tanah. Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak - Hak atas Tanah Dan Benda - Benda Yang Ada Di Atasnya yang dilakukan secara wajib, yang mendapat respons kurang positif ditengah - tengah masyarakat sehubungan dengan banyaknya permasalahan yang ditimbulkan dalam pelaksanaannya dilapangan, sekaligus bermaksud menampung aspirasi dari masyarakat dari berbagai kalangan dalam masyarakat sebagai reaksi terhadap hasil dari pembebasan tanah yang selama ini terjadi.¹

Rumusan Masalah

Bagaimana Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Brawijaya ?

Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah oleh pemerintah untuk pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Brawijaya.

Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut: a. Manfaat Teoritis Secara teoritis dapat memberikan pengetahuan tentang seluk - beluk pengadaan tanah yang terjadi di masyarakat, dan berguna memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya di bidang hukum agraria. b. manfaat praktis : 1. Memberikan masukan bagi pembentuk undang-undang dalam membentuk maupun memperbaiki peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengadaan tanah. 2. Menjadi sarana bagi penulis untuk mengembangkan penalaran dan membentuk pola pikir ilmiah.

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.²

Penulisan ilmiah atau skripsi agar mempunyai nilai ilmiah, maka perlu diperhatikan syarat-syarat metode ilmiah. Secara epistemologis, ilmiah atau tidak

¹ Maria SW Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, hal. 72.

² Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta:Rajawali Press, 1985), Hal.1

suatu skripsi adalah dipengaruhi oleh pemilihan dan penggunaan metode penulisan, bahan atau data kajian serta metode penelitian.

Metode Pendekatan

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan skripsi ini menggunakan metode pendekatan secara Yuridis Empiris, yaitu melihat bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat dalam menyelesaikan suatu masalah, dalam hal ini direalisasikan pada penelitian terhadap efektifitas hukum yang sedang berlaku atau penelitian terhadap identifikasi hukum.³

Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan skripsi ini berupa penelitian deskriptif analisis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Wedoroanom khususnya dalam Pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Barwijaya, sedangkan analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Brawijaya.

Populasi dan Metode Penentuan Sampel.

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.⁴

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di desa Wedoroanom khususnya dalam Pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Brawijaya. Oleh karena itu dengan menggunakan populasi tersebut akan diperoleh data yang akurat dan tepat dalam penulisan skripsi ini.

Metode Penentuan Sampel. Penarikan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian dari suatu populasi yang berguna untuk menentukan bagianbagian dari obyek yang akan diteliti. Untuk itu, untuk memilih sampel yang representatif diperlukan teknik sampling.

Dalam penelitian ini, teknik penarikan sampel yang dipergunakan adalah purposive sampling maksud

digunakan teknik ini agar diperoleh subyek-subyek yang ditunjuk sesuai dengan tujuan penelitian.⁵

Lokasi Penelitian.

Penelitian ini melakukan studi kasus yang terjadi di Desa Wedoroanom, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur.

Jenis Data

Dalam penelitian ini jenis data yang dikumpulkan terdiri dari data primer dan data sekunder. a. Data Primer Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden, untuk memperoleh data primer ini, penulis melakukan wawancara pada Warga Wedoroanom yang tanahnya terkena pembebasan atau pihak-pihak terkait dalam pembebasan tersebut. dengan memberikan pertanyaan lisan ataupun tulisan. b. data sekunder. Data sekunder adalah mencakup dokumen resmi, hasil-hasil penelitian terdahulu, surat-surat dan atau warkah-warkah yang berhubungan dengan kegiatan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan kepentingan umum. Data sekunder atau juga dikenal dengan bahan hukum,⁶ yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer.

Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini menggunakan pengumpulan data yaitu : a. Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Desa Wedoroanom, khususnya dalam Pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Brawijaya.⁷ b. Dokumentasi yaitu “mencari data mengenai hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, gambar, foto, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, agenda dan sebagainya”⁸.

Teknik Pengolahan Data

Setelah melakukan pengumpulan data, kemudian peneliti melakukan langkah-langkah yang berkaitan dengan pengolahan data seperti dengan tahapan mereduksi data, langkah ini adalah untuk memilih

⁵ Ibid hal.47

⁶ Dr. Mukti Fajar ND, Yulianto Ahmad, MH, Dualism Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, (Putaka Pelajar, Yogyakarta), Hal. 157

⁷ Soetrisno Hadi, *Metodologi Reseach Jilid II*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1985). Hal. 26

⁸ Menurut Arikunto (2006: 132),

³ <https://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif/>

⁴ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), Hal. 44

informasi mana yang sesuai dan tidak sesuai dengan masalah penelitian. Tahap selanjutnya adalah penyajian, setelah informasi dipilih maka disajikan dalam bentuk table ataupun uraian penjelasan. Tahap terakhir adalah menarik kesimpulan.

Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kuantitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.⁹

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode menarik kesimpulan dari yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

TINJAUAN PUSTAKA

Konsep Hukum Tanah di Indonesia.

Hukum Tanah Berdasarkan UUPA.

Dalam konsideran undang-undang pokok Agraria (UUPA), hukum tanah nasional yang akan di bangun didasarkan pada hukum adat yang telah di “sener”, maka harus di artikan bahwa norma-norma hukum adat yang telah dibersihkan dari unsur-unsur pengaruh asing dan norma hukum adat itu dalam kenyataannya masih hidup dan mengikat masyarakat. Konsideran tersebut menunjukkan bahwa hukum adat sumber utama dalam pembangunan hukum nasional. “komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung kebersamaan”¹⁰

Sifat komunalistik religius yang bersumber dari hukum adat sebagai salah satu ciri yang tertuang dalam pasal 1 ayat (2) UUPA, yaitu : “seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah republic Indonesia sebagai karunia tuhan yang maha esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”

Konsep hukum tanah nasional dengan mengacu untuk mengembangkan pengertian yang bersumber dari hak ulayat sebagaimana dalam pasal 1 ayat (2) serta memerhatikan rumusan pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengakui dan menempatkan hak bangsa sebagai penguasaan hak atas tanah yang tertinggi atas seluruh wilayah Indonesia sebagai

kesatuan tanah air terhadap seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Hal ini berarti bahwa hak-hak penguasaan tanah yang lain, termasuk hak ulayat dan hak-hak individual atas tanah sebagaimana dimaksudkan oleh penjelasan umum secara langsung atau pun tidak langsung semuanya bersumber dari hak bangsa.

Pengertian hak bangsa tersebut meliputi semua tanah dalam rumusan pasal 1 ayat (2) UUPA, artinya dengan kata “seluruh” berarti seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di wilayah republic Indonesia menunjukkan bahwa tidak ada sejenkal tanah pun di negara republic Indonesia yang merupakan tanah yang tidak bertuan (*res nullius*).

Hak-Hak Atas Tanah di Indonesia.

Pengertian Hak Atas Tanah

Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.¹¹

Dengan adanya Hak Menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa:

“atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

Pengadaan Tanah.

Pengertian Pengadaan Tanah.

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, *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. Menurut Pasal 1 angka 1 Keppres No.55/1993 yang dimaksud dengan “Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut”. Jadi dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut, tidak dengan cara lain selain pemberian ganti kerugian.

⁹ Soeryono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta :UI Press, cetakan 3, 1998) Hal. 10

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, (Jakarta : Djambatan, 2003), Hal. 24

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Perpres No.36/2005 dapat dilakukan selain dengan memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak dan pencabutan hak atas tanah. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 3 Perpres No.65/2006, yang dimaksud dengan.

“Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan Tanah menurut Perpres No.65/2006 selain dengan memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak.

Implementasi Cara Pengadaan Tanah.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 pasal 2 ayat (1) dan (2) di laksanakan dengan cara :

“Ayat (1) 1. Pelepasan atau penyerahan hak; 2. Pencabutan hak atas tanah;

Ayat (2) dan selain untuk kepentingan umum dilakukan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.”¹²

Kepentingan Umum.

Pengertian kepentingan umum.

Dalam menjelaskan kepentingan umum tersebut, maka sesuai dengan Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa :

“Untuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”

Sedangkan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Bendabendanya menyatakan bahwa :

“Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka presiden dalam keadaan memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.”

keputusan presiden nomor 55 tahun 1993 pasal 1 angka 4 dan pasal 5 yang disebut kepentingan umum adalah “kepentingan seluruh lapisan masyarakat” dan

“kegiatan yang dilakukan dan dimiliki oleh pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan”¹³

sehingga dapat di rumuskan bahwa yang dinamakan kepentingan umum adalah apabila memenuhi unsur : (1) Kepentingan bangsa dan negara. (2) Kepentingan bersama dari rakyat. (3) Kepentingan pembangunan.

Ada 3 prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu :¹⁴

Jenis-Jenis Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Aturan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah banyak berganti dan berubah seiring bergantinya kepentingan penguasa pada saat itu, berikut adalah perbandingan Jenis-Jenis Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menurut aturan-aturan yang pernah berlaku atau yang masih berlaku.

Menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Pasal 5 Ayat (1) menyatakan Jenis-Jenis Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah : a. Jalan Umum. b. Waduk. c. Rumah Sakit Umum. d. Pelabuhan/Bandara, Terminal. e. Peribadatan. f. Pendidikan. g. Pasar Umum. h. Pemakaman Umum. i. Keselamatan Umum. j. Pos dan Telekomunikasi. k. Sarana Olahraga. l. Stasiun Radio/Televisi. m. Kantor Pemerintah. n. Fasilitas ABRI.

Susunan Panitia Pengadaan Tanah.

Berikut adalah susunan Panitia Pengadaan Tanah menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Pasal 7, yaitu : a. Bupati/Walikota, sebagai ketua merangkap anggota. b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sebagai wakil ketua merangkap anggota. c. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan, sebagai anggota. d. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab dibidang pembangunan, sebagai anggota. e. Kepala Instansi Daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian, sebagai anggota. f. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota. g. Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pertanahan atau Kepala Bagian Pemerintahan Pada Kantor Bupati/Walikota, sebagai Sekretaris I bukan anggota. h. Kepala Seksi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sebagai Sekretaris II bukan anggota.

¹³ Prof. Dr. Muhammad Yamin Lubis, SH, MS, CN, Abdul Rahim Lubis, SH, MKn, Pencabutan Hak, Pembebasan Dan Pengadaan Tanah, (Bandung: Mandar Maju, 2011), Hal. 57.

¹⁴ Muhandar, *Victimasi Kejahatan Pertanahan*, Cetakan Ke-2, (Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2006), Hal. 61-62.

¹² Dr. lieke Lianadevi Tukgali, SH, MH, HKn, *fungsi sosial ha katas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum*, (Jakarta, kertasputih communication : 2010), hal. 321.

Tugas Panitia Pengadaan Tanah

Tugas dari panitia pengadaan tanah tersebut, menurut pasal 8 keputusan presiden nomor 55 tahun 1993, menyebutkan bahwa : a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukung. c. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atas tanahnya 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.

Bentuk-bentuk Ganti Kerugian

Terhadap bentuk ganti kerugian tersebut dapat berupa fisik dan/atau non fisik. Namun khusus yang bersifat non fisik harus dirumuskan tolak ukurnya. Sedangkan bagi ganti kerugian yang bersifat fisik adalah : a. Menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 , yaitu : 1. Uang. 2. Tanah pengganti. 3. Pemukiman kembali. 4. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud di atas. 5. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. b. dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, bentuk ganti kerugiannya adalah : 1. uang. 2. Tanah pengganti. 3. Pemukiman kembali. 4. Dalam hal pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud di atas, maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. C. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2006 bentuk ganti kerugian berupa: 1. Uang. 2. Tanah pengganti. 3. Pemukiman kembali. 4. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti rugi di atas. 5. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian, yaitu: Desa Wedoroanom Kecamatan Driyorejo kabupaten Gresik.

Luas wilayah Desa Wedoroanom yaitu 632,4 Hektar dan jumlah penduduknya adalah 3.152 jiwa¹⁵.

Desa Wedoroanom berbatasan dengan: Sebelah utara : Desa Karang Ploso, Sebelah Timur : Desa Randegansari. Sebelah Selatan : Desa Mojosarirejo. Sebelah Barat : Desa Ngepung.

Desa Wedoroanom terdiri dari 5 (lima) Dusun, yaitu: 1. Dusun Tambak Beras 2. Dusun Wedoroanom 3. Dusun njuwet 4. Dusun Tambak Watu 5. Dusun Nanom

Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Brawijaya.

Berdasarkan Perda Nomor 2 Tahun 1987 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Dati II Gresik, kawasan Kecamatan Driyorejo dan sekitarnya termasuk Wilayah Pengembangan IV yang direncanakan sebagai salah satu Pusat Pengembangan Perumahan.

Untuk menunjang pembangunan yang semakin kompleks diperlukan tanah Untuk melakukan pembangunan. Salah satu pembangunan tersebut adalah Pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Brawijaya.

Proses Pengadaan Tanah, (1) Perencanaan. Instansi pemerintah yang memerlukan tanah menyusun proposal rencana pembangunan, dalam hal ini adalah TNI AD Kodam V Brawijaya berdasarkan Surat Permohonan Perpanjangan Izin Lokasi yang diajukan kepada Gubernur Jawa Timur pada saat itu Gubernur Soelarlo tertanggal 10 Nopember 1992 No. B/1250/XI/1992 yang menguraikan : a. Maksud dan tujuan pembangunan b. Letak dan lokasi pembangunan c. Luasan tanah yang diperlukan d. Sumber pendanaan e. Analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan, berikut upaya pencegahan dan pengendaliaanya. (2) Penetapan Lokasi. Berdasarkan proposal instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan Permohonan Penetapan Lokasi Gubernur Jawa Timur pada saat itu Gubernur Soelarlo dengan tembusan ke Kepala Kantor Pertanahan. Gubernur mengkaji kesesuaian rencana pembangunan dari aspek: tata ruang, penatagunaan tanah, sosial ekonomi, lingkungan, serta penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah. Pelaksanaan pengkajian didasarkan atas rekomendasi instansi terkait dan kantor pertanahan. Berdasarkan rekomendasi Gubernur menerbitkan keputusan penetapan lokasi tertanggal 17 Desember 1992 No. 401.35-172-I-1992. Setelah diterima keputusan dalam waktu paling lama 14 hari wajib mempublikasikan rencana pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. (3) Penyuluhan. Dalam rangka memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai maksud dan tujuan dilaksanakannya Pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Brawijaya, telah dilakukan kegiatan penyuluhan di 5 (lima) Dusun yang terletak di Desa Wedoroanom Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. (4) Identifikasi dan Inventarisasi. Untuk mengetahui secara jelas dan terperinci terkait dengan kepemilikan

¹⁵ Buku tanah dan peta desa wedoroanom.

tanah, bangunan dan tanaman yang terkena Pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Brawijaya, dilakukan pendataan dengan melibatkan : a. Petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik yang mendata tanah yang terkena pembebasan. b. Petugas dari Dinas Pekerjaan Umum yang mendata bangunan-bangunan yang terkena pembebasan. c. Petugas dari Dinas Pertanian Gresik yang mendata berbagai jenis tanaman yang terkena pembebasan. d. Petugas dari Sekretariat Panitia yang bertugas memfasilitasi kelancaran pelaksanaan petugas serta melakukan rekapitulasi terhadap hasil pendataan. Tanah yang direncanakan akan dibebaskan untuk Pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Brawijaya, telah dilakukan pengukuran dan penentuan batas-batas tanah oleh kantor Pertanahan Kabupaten Gresik dan Bapak Tunggal selaku warga yang di tunjuk untuk menunjukkan batas-batas tanah warga. (5) Musyawarah Pengadaan Tanah. Menurut Rencana Detail Tata Ruang Wilayah (RDTRW), lebar lahan yang akan di bebaskan seluas $\pm 239,2$ Hektar yang terdiri dari 899 Persil. Berdasarkan hasil penelitian, jumlah warga yang tanahnya terkena pembebasan sebanyak ± 699 KK dengan status tanah Hak Milik. Pelaksanaan musyawarah diketuai langsung oleh Kepala Desa Wedoroanom (pada waktu itu Abdul Qodir) dengan beberapa anggota TNI AD Kodam V Brawijaya selaku Instansi yang memerlukan tanah. Dari pihak Masyarakat (Warga yang tanahnya terkena pembebasan) diwakili oleh "TIM 17", yaitu suatu TIM yang beranggotakan para tokoh-tokoh masyarakat yang dibentuk sendiri oleh Pemerintah tanpa ada kesepakatan dari warga yang tanahnya akan dibebaskan. Tugas dari TIM tersebut adalah mengkoordinasikan dan meng- informasikan setiap hasil musyawarah kepada warga yang tanahnya terkena pembebasan. (6) Musyawarah Untuk Menetapkan Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian. Ganti kerugian untuk pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut pasal 12 Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 55 tahun 1993, diberikan untuk: 1. Hak atas tanah 2. Bangunan 3. Tanaman 4. Benda-benda lain, yang berkaitan dengan tanah Sedangkan bentuk ganti kerugian diatur dalam pasal 13 Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 55 tahun 1993, berupa: 1. Uang 2. Tanah pengganti 3. Pemukiman kembali 4. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam angka 1, 2, dan 3, 5. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Proses musyawarah tersebut dilanjutkan pada tanggal 22 Agustus 1994 dengan agenda rapat "penyuluhan dan musyawarah pembebasan tanah oleh panitia Sembilan (panitia pembebasan tanah. (7) Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Berdasarkan Berita Acara penyerahan

Ganti Rugi atau Berita Acara Penawaran Penyerahan Ganti Rugi, Berita Acara hasil pelaksanaan musyawarah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dan penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang ditanda tangani oleh seluruh anggota panitia, instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan para pemilik, (8) Pengumuman. Dalam rangka memberikan kesempatan kepada warga masyarakat untuk mengajukan keberatan atas hasil pendataan tanah, bangunan dan tanaman yang terkena Pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Brawijaya, maka dibuat pengumuman hasil pendataan yang ditempel di Kantor Desa/kelurahan dan Kecamatan setempat serta di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik.

Pembayaran Ganti Kerugian

Ganti Rugi Tanah, Untuk Pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Brawijaya pelaksanaannya meng-gunakan landasan hukum Keppres 55/1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum melalui proses pembebasan tanah yang dilakukan dengan jalan musyawarah. bahwa ganti kerugian yang ditawarkan tidak berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), hanya sebesar Rp. 4.000,-/m² dibawah NJOP tanah pada saat itu sebesar Rp. 4.500,-/m², sedangkan harga pasarannya mencapai Rp. 10.000,-/m².

Ganti Rugi Tanaman, Di samping ganti rugi tanah warga juga berhak menerima ganti rugi tanaman, Dasar penghitungan ganti kerugian terhadap tanaman ditetapkan oleh Dinas Pertanian Kabupaten Gresik. Untuk mengetahui nilai jual tanaman harus menetapkan jenis tanaman terlebih dahulu. Setiap jenis tanaman mempunyai nilai jual berbeda. Hal ini dipengaruhi oleh kondisi tanaman yang bersangkutan saat dilakukan penghitungan.

PENUTUP

Kesimpulan

Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Brawijaya, yaitu: a. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Brawijaya, Pada saat itu tidak di jumpai Panitia Pembebasan Tanah Kabupaten Gresik maupun Panitia Pembebasan Tanah Provinsi tetapi yang di jumpai hanyalah TIM yang di bentuk dari Anggota Aparat Keamanan TNI AD Kodam V Brawijaya. b. Pelaksanaan Pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Brawijaya proses musyawarahnya dilaksanakan dalam 2 tahap, yaitu kegiatan penyuluhan dan pemberian informasi serta sosialisasi tentang pelaksanaan pangadaaan tanah untuk Pembangunan Pangkalan Militer Kodam V Brawijaya, dan pelaksanaan musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian. c. Rencana pembebasan tanah yang akan dilakukan seluas $\pm 239,2$ Hektar dari Hektar luas

keseluruhan Desa Wedoroanom ±632,4 Hektar dan yang terdiri dari 899 Persil. Berdasarkan hasil penelitian, jumlah warga yang tanahnya terkena pembebasan sebanyak ± 698 KK dengan status tanah Hak Milik. d. Proses musyawarah banyak terjadi penyimpangan seperti mengerahkan aparat keamanan, tidak terbukanya dalam melakukan musyawarah hanya orang-orang tertentu yang di ajak musyawarah. e. Dalam proses pengadaan tanah banyak pelanggaran hukum yang dilakukan oleh anggota TNI, seperti ancaman dan kekerasan fisik. f. Pembentukan TIM 17 yang tidak secara demokratis karena dipilih secara sepihak oleh pemerintah dimana orang-orang yang dijadikan Tim adalah tokoh-tokoh yang dianggap menguntungkan pihak pemerintah. g. Proses musyawarah penetapan Ganti Rugi yang penuh dengan tipu daya, dimana warga di suruh tanda tangan di atas kertas kosong bermatrai dan besoknya tanah warga dilakukan pengukuran. Ini jelas-jelas melanggar peraturan perundang-undangan pada saat itu dimana dalam keppres Nomor 55 tahun 1993, mengamanatkan untuk menetapkan nilai Ganti Rugi dengan musyawarah. h. Pemberian besaran nilai ganti kerugian terhadap tanah warga berbeda-beda antara warga yang satu dengan yang lain dilihat kedekatannya dengan pemerintah atau dengan TIM 17. i. Pemberian ganti rugi yang di bawah harga NJOP dan haraga nyata pada waktu itu.

Saran

1. Hendaknya dalam proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menggunakan dasar peraturan perundangan yang berlaku.
2. Pembentukan Panitia/Tim pengadaan tanah harus berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
3. Pemberian ganti kerugian harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan nilai jual obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang terkait untuk tanah yang bersangkutan.
4. Dalam proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebisa mungkin harus memperhatikan kepentingan warga yang terkena pembangunan tersebut.
5. Dalam proses pengadaan tanah harus transparan dan terbuka, informasi apa saja yang berkaitan dengan pengadaan tanah harus disampaikan kepada warga pemilik tanah.
6. Jangan sampai di dalam pengadaan tanah ada tindakan-tindakan represif seperti, ancaman, pemaksaan, kekerasan fisik dan manipulasi.
7. Dan dalam penetapan kesepakatan ganti rugi baik tanah maupun tanaman harus melibatkan warga dengan jalan musyawarah.

Daftar Pustaka

A. Buku-buku.

Maria SW Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta;

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1985);

Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.;

Dr. Mukti Fajar ND, Yulianto Ahmad, MH, *Dualism Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Putaka Pelajar, Yogyakarta;

Soetrisno Hadi, 1985, *Metodologi Research Jilid II*, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta;

Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta;

-----, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undangundang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta.;

-----, *aspek-aspek yuridis penyediaan tanah dalam rangka pembangunan nasional*, (makalah, 1990);

Achmad Chulaemi, 1993, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, FH – Undip, Semarang;

Prof. DR. Muhammad Yamin Lubis., SH., MS., CN. Abdul Rahim Lubis., SH., M.Kn, *Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah*, penerbit. CV. Mandara Maju;

Dr. lieke Lianadevi Tukgali, SH, MH, HKn, *fungsi sosial ha katas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum*, (Jakarta, kertasputih communication : 2010);

Arie S. Hutagalung, *tebaran pemikiran seputar masalah hukum tanah*, cetakan I, (Jakarta: lembaga pemberdayaan hukum Indonesia, 2005);

Muhandar, *Victimasi Kejahatan Pertanahan*, Cetakan Ke-2, (Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2006);

Soetandyo Wignyosoebroto, *Pengertian Kepentingan Umum Dalam Pembebasan Ha Katas Tanah*, (Gema Clipping Service Hukum, 1991);

<https://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif/>

B. Peraturan PerUndang-Undangan.

- Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3).
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian.
- Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di Atasnya.
- Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, sebagaimana telah di cabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan adanya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

- Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Keppres Nomor 55 Tahun 1993



UNESA
Universitas Negeri Surabaya