

SKRIPSI

**MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
PUSKESMAS UJOH BILANG DI KABUPATEN MAHAKAM ULU
DITINJAU DARI PP NOMOR 39 TAHUN 2023 PERUBAHAN ATAS PP
NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAAN
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN
UMUM**

*Diajukan Untuk Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Widyagama Mahakam Samarinda*



Oleh:

Emiliana Rosalia Roselyn
1974201026

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM
SAMARINDA**

2025



**UNIVERSITAS
WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA
FAKULTAS HUKUM
STATUS TERAKREDITASI**

KONSENTRASI :
1. HUKUM SUMBER DAYA ALAM
2. HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
3. HUKUM TANAH

**BERITA ACARA
UJIAN PENDADARAN SKRIPSI**

Pada hari ini Kamis Tanggal, 12 Desember 2024 bertempat di Universitas Widyagama Mahakam Samarinda, Tim Penguji Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Widyagama Mahakam Samarinda, telah melaksanakan Ujian Pendadaran skripsi

Dengan mengingat : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Widyagama Mahakam Tanggal 11 Bulan September Tahun 2024 Nomor: 17.A /UWGM/FH-D/Pus/IX/2024 Tentang Pelaksanaan Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum UWGM Samarinda

Memperhatikan :
Pertama : Jawaban dan sanggahan yang diberikan pada waktu ujian berlangsung
Kedua : Hasil nilai Ujian yang dicapai dalam ujian pendadaran skripsi dengan susunan tim sebagai berikut

NO	NAMA PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1.	Dr.YATINI, S.H.M.,H.	KETUA	
2.	HJ. RUSTIANA, S.H.,M.H	SEKRETARIS	
3.	Dr.TUMBUR OMPU SUNGGU, S.H.,M.Hum	ANGGOTA	

MEMUTUSKAN

Nama : Emiliana Rosalia Roselyn
Npm : 19. 111007.74201.026
Judul Skripsi : Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Puskesmas Ujo Bilang Di Kabupaten Mahakam Ulu Ditinjau Dari PP Nomor 39 Tahun 2023 Perubahan Atas PP Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Hasil yang dicapai : **LULUS/ TIDAK-LULUS**
Dengan Predikat : **A** Dengan Pujian
B+ Sangat Memuaskan
B. Memuaskan
C+ Cukup

Samarinda , 12 Desember 2024

Mahasiswa Peserta Ujian

Emiliana Rosalia Roselyn
NPM: 19. 111007.74201.026

Ketua Tim Penguji

Dr .Yatini, S.H.M.H
NIDN: 1109106902

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda dibawah ini :

Nama : Emiliana Rosalia Roselyn

NPM 1974201026

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Tugas Akhir Penulisan Hukum dengan Judul :

“Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Puskesmas Ujoh Bilang Di Kabupaten Mahakam Ulu Ditinjau Dari PP Nomor 39 Tahun 2023 Perubahan Atas PP Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum”. Adalah hasil karya saya, dan dalam naskah Tugas Akhir Penulisan Hukum ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian ataupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

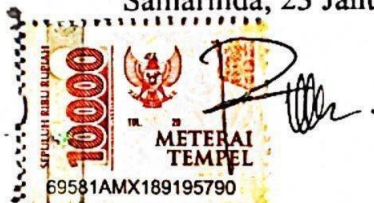
2. Apabila ternyata di dalam Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Tugas Akhir Penulisan Hukum ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG

TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda, 23 Januari 2025



Emiliana Rosalia Roselyn

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : Emiliana Rosalia Roselyn
NPM : 1974201026
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Puskesmas
Ujoh Bilang Di Kabupaten Mahakam Ulu Ditinjau Dari PP
Nomor 39 Tahun 2023 Perubahan Atas PP Nomor 19 tahun 2021
tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan
Bagi Kepentingan Umum

Disetujui Oleh:

PEMBIMBING I



Dr. Yatini S.H., M.H
NIDN. 1109106902

PEMBIMBING II



Rustiana, S.H., M.H
NIDN. 1107107705

Mengetahui:

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda**



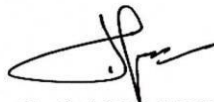
Dr. H. Hudali Mukti, S.H., MH
NIK. 2007.073.103

HALAMAN PENGESAHAN

Nama : Emiliana Rosalia Roselyn
NPM : 1974201026
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Puskesmas
Ujoh Bilang Di Kabupaten Mahakam Ulu Ditinjau Dari PP
Nomor 39 Tahun 2023 Perubahan Atas PP Nomor 19 tahun 2021
tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan
Bagi Kepentingan Umum

Disetujui Oleh:

PEMBIMBING I



Dr. Yatini S.H., M.H
NIDN. 1109106902

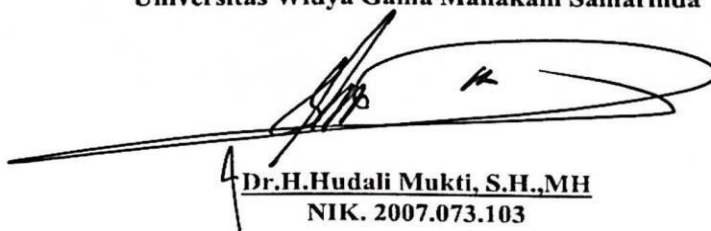
PEMBIMBING II



Rustiana, S.H., M.H
NIDN. 1107107705

Mengetahui:

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Widyagama Mahakam Samarinda**



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., MH
NIK. 2007.073.103

UNGKAPAN PRIBADI

“Apa yang kamu anggap sulit dan mustahil tuhan yesus mampu membuatnya mudah, berdoalah ”

MOTTO

Amsal 23:17-18

“karena masa depan sungguh ada dan harapanmu tidak akan hilang

ABSTRAK

Nama : Emiliana Rosalia Roselyn

NPM : 1974201026

Judul : Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Puskesmas Ujoh
Bilang Di Kabupaten Mahakam Ulu Ditinjau Dari PP Nomor 39 Tahun
2023 Perubahan Atas PP Nomor 19 tahun 2021 tentang
Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi
Kepentingan Umum

Pembimbing : 1. Dr. Yatini S.H,M.H

2. Hj. Rustiana, S.H,M.H

Pengadaan tanah merupakan kegiatan penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan oleh pemerintah dengan memberikan ganti kerugian yang layak kepada pihak yang berhak. Kegiatan ini dilakukan untuk mencapai kesejahteraan dalam kehidupan masyarakat dan mewujudkan nilai nilai dasar Pancasila dalam kehidupan negara dan masyarakat. Penelitian ini menggunakan metode normatif, yaitu metode penelitian hukum yang dapat melihat dan mengetahui suatu tindakan hukum secara nyata.

Kata kunci : Mekanisme, Pengadaan Tanah dan Kepentingan Umum.

ABSTRACT

Name : Emiliana Rosalia Roselyn

NPM : 1974201026

Title : Land Acquisition Mechanism for Development of Puskesmas Ujoh Bilang
In Mahakam Ulu Regency Reviewed by PP Number 39 of 2023 Amendments to PP
Number 19 of 2021 concerning Implementation of Land Acquisition for
Development in the Public Interest

Supervisor : 1.Dr. Yatini S.H, M.H

2. Hj. Rustiana, S.H,M.H

Land acquisition is an activity of providing land for development purposes by the government by providing adequate compensation to the entitled parties. This activity is carried out to achieve prosperity in people's lives and realize the basic values of Pancasila in the life of the state and society. This study uses a normative method, namely a legal research method that can see and know a legal action in real terms.

Keywords: Mechanism, Land Acquisition and Public interest

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas segala limpahan rahmat, cinta serta kasihnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Puskesmas Ujoh Bilang Di Kabupaten Mahakam Ulu. Ditinjau Dari PP Nomor 39 Tahun 2023 Perubahan Atas PP 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum”**. Sebagai salah satu persyaratan untuk mencapai gelar sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Widyagama Mahakam Samarinda di kota Samarinda Kalimantan Timur.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan dukungan, bimbingan, arahan dan bantuan dari berbagai pihak yang di berikan secara langsung maupun tidak langsung kepada penulis dalam penulisan ini, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis dengan penuh kerendahan hati menyampaikan ucapan terima kasih yang setulusnya kepada:

1. **Prof. Dr. Husaini Usman M.Pd.,M.T** selaku Rektor Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda
2. **Dr. H. Hudali Mukti,S.H.,M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Univertas Widya Gama Mahakam Samarinda.
3. **Ibu Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H.** Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
4. **Ibu Hj. Dr. Yatini, S.H.M.H** selaku dosen pembimbing I penulis yang telah banyak membantu serta mengorbankan waktunya untuk penulis selama masa

penulisan proposal skripsi serta terus memberikan motivasi dan semangat kepada penulis.

5. Ibu Hj. Rustiana, S.H.,M.H selaku dosen pembimbing II yang telah banyak membantu serta mengorbankan waktunya untuk penulis selama masa penulisan proposal skripsi serta terus memberikan motivasi dan semangat kepada penulis.
6. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda yang telah memberikan ilmunya kepada penulis;
7. Kepada orang tua tercinta penulis almarhum ayahanda Alexander Irang dan terkhusus kepada ibunda Sophia lupung selaku ibu dari penulis yang telah berjuang membesarkan penulis dan mensupport penulis serta tak hentinya selalu mendoakan penulis sehingga penulis dapat ada di tahap ini.
8. Kepada yang terkasih saudara kandung penulis yaitu kakak pertama almarhumah Katarina Bulan S.pd dan kakak kedua Robianus Malla yang senantiasa memberikan semangat dukungan dan doa kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Teman-teman kelas A Angkatan 2019 dan kepada BEM FH UWGM yang menjadi tempat belajar penulis selama menempuh pendidikan serta kawan-kawan yang tidak dapat penulis sebut satu persatu dalam skripsi ini.

Penulis sebagai manusia biasa yang penuh dengan keterbatasan di mungkinkan dalam penyusunan skripsi ini ada kesalahan dan kekeliruan, untuk itu penulis mohon maaf yang setulusnya, dan penulis berharap adanya masukan, kriktikkan dan saran-saran yang membangun demi perbaikan di masa mendatang.

Samarinda, 23 januari 2025



Emiliana Rosalia Roselyn

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
UNGKAPAN PRIBADI DAN MOTTO.....	vi
ABSTRAKSI.....	vii
ABSTRACTION.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	3
D. Metode Penelitian.....	4
E. Sistematika Penulisan	9
BAB II : LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PUSKESMAS UJOH BILANG DI KABUPATEN MAHAKAM ULU.	
A. LANDASAN TEORI.....	10

1. Prinsip Pengadaan Tanah	10
2. Prinsip Kepentingan Umum	18
3. Konsep Tahapan Ganti Rugi	22

B. LANDASAN FAKTUAL 27

1. Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomo 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Di Kabupaten Mahakam Ulu	27
2. Pembangunan Kepentingan Umum Di Kabupaten Mahakam Ulu.....	32
3. Kendala Pengadaan Tanah Di Mahakam Ulu.....	33
4. Proses Perencanaan Pengadaan Tanah Sampai Pada Tahap penyelesaian Di Kabupaten Mahakam Ulu	34

BAB III : PEMBAHASAN TENTANG MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PUSKESMAS UJOH BILANG DI KABUPATEN MAHAKAM ULU .

A. Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Puskesmas Ujoh Bilang Di Kabupaten Mahakam Ulu	37
B. Kendala Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Puskesmas Ujoh Bilang Di Kabupaten Mahakam Ulu.	60

BAB IV : PENUTUP

A. KESIMPULAN.	64
B. SARAN	65

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

- Dokumentasi bersama narasumber
- Dokumentasi lokasi pengadaan
- Pedoman wawancara
- Daftar Riwayat Hidup
- Surat Keterangan Telah Meneliti
- Sertifikat tanah
- Surat hibah

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah, karunia Tuhan Yang Maha Esa, sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia, dan mereka yang memiliki hak atas tanah harus mendaftar untuk mendapatkan bukti yang sah, disamping itu juga untuk menghindari permasalahan apabila tidak dimilikinya alat bukti yang sah. Tanah sendiri dalam pengertian hukum agraria adalah lapisan permukaan bumi yang digunakan untuk dipakai sebagai alat usaha. Bicara mengenai tanah Kabupaten Mahakam Ulu merupakan Kabupaten baru yang terletak di ujung perbatasan provinsi Kalimantan Timur yang berbatasan langsung dengan Malaysia, dengan luas wilayah 15.315 km².. Menyandang status kabupaten baru tidak melupakan Kabupaten Mahakam Ulu dari persoalan terkait pertanahan. Di Mahakam Ulu sering terdapat permasalahan mengenai tanah, yang mana kondisi di Mahakam Ulu sendiri belum memiliki Badan Pertanahan yang mengakibatkan setiap persoalan pertanahan selalu menjadi masalah yang berkepanjangan dengan kendala penyelesaian yang rumit hal ini menjadi fokus utama untuk bagaimana penyelesaian setiap kasus pertanahan yang terjadi di Mahakam Ulu. Di Mahakam Ulu juga telah mulai dibangun beberapa infrastruktur dan fasilitas umum bagi masyarakat Mahakam Ulu Selain itu permasalahan tanah juga sering kali menjadi masalah utama di Mahakam Ulu karena pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum yang berkaitan langsung dengan lahan

masyarakat ditambah dengan belum adanya regulasi payung hukum dalam hal ini peraturan daerah terkait pengadaan tanah di Mahakam Ulu sehingga ini menjadi kendala dalam pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum disana. Penulis akan menyelidiki kasus tertentu yang berkaitan dengan peraturan daerah yang belum ada mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan fasilitas umum di Kabupaten Mahakam Ulu.

Berdasarkan observasi sementara yang dilakukan penulis, yakni penulis menemukan bahwa di Kabupaten Mahakam Ulu belum adanya lembaga pertanahan atau Badan Pertanahan di Mahakam Ulu dan Peraturan daerah terkait dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Mahakam Ulu, hal ini menjadi kendala utama dalam menyelesaikan setiap permasalahan terkait pertanahan yang ada di Mahakam ulu, serta bagaimana mekanisme pengadaan tanah yang dilakukan di Mahakam Ulu untuk pembangunan Puskesmas Ujoh Bilang. Berdasarkan uraian permasalahan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan mengkaji bahan-bahan hukum serta sumber-sumber lainnya yang terkait tagar mendapatkan pemecahan hukum dengan judul **“MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PUSKESMAS UJOH BILANG DI MAHAKAM ULU DITINJAU DARI PP NOMOR 39 TAHUN 2023 PERUBAHAN ATAS PP NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana mekanisme pengadaan tanah untuk pembangunan puskesmas Ujoh Bilang di Kabupaten Mahakam Ulu ?
2. Apa kendala dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Puskesmas Ujoh Bilang di Kabupaten Mahakam Ulu?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini meliputi :

1. Untuk mengetahui Bagaimana mekanisme pengadaan tanah untuk pembangunan Puskesmas Ujoh Bilang Di Kabupaten Mahakam Ulu ?
2. Untuk mengetahui Apa kendala dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Puskesmas Ujoh Bilang di Kabupaten Mahakam Ulu?

Kemudian kegunaan dari penelitian ini meliputi :

1. Kegunaan penulisan ini secara teoritis ialah agar dapat memberikan pemikiran bagi ilmu pengetahuan yang berguna untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum dan khususnya permasalahan pengadaan tanah untuk pembangunan Puskesmas Ujoh Bilang yang terjadi di Desa Ujoh Bilang Kecamatan Long Bagun Kabupaten Mahakam Ulu. Kemudian hasil penelitian skripsi ini di harapkan dapat berguna sebagai bahan masukan menambah ilmu pengetahuan bagi pembaca atau masyarakat sehingga pembaca atau masyarakat dapat memahami pola pikir mengenai pengadaan tanah.

2. Kemudian secara praktis, agar masyarakat memiliki pengetahuan dan ikut mensukseskan pembangunan dalam bidang agraria. Penulis juga mengharapkan skripsi ini dapat menjadi manfaat bagi masyarakat luas dan penelitian selanjutnya sehingga dapat menghasilkan solusi bagi pemecahan masalah dalam kajian hukum agraria.

D. Metode Penelitian

Peneliti dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode ini adalah suatu prosedur dalam penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan pada logika keilmuan hukum dan dari sisi normatif.

1. Jenis Penelitian

Tipe penelitian ini berdasarkan kepada bahan hukum primer dan sekunder, yaitu penelitian yang mengacu pada norma-norma yang terdapat didalam peraturan perundang-undangan. Penelitian hukum normatif pada hakikatnya mengkaji hukum yang dikonsepskan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang.

Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji mendefinisikan penelitian hukum normatif, merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau data sekunder belaka.¹ Pendekatan yang dilakukan yuridis normatif, maka pendekatan yang dilakukan dalam tulisan ini adalah pendekatan perundang-undangan, menelaah teori-teori dan asas hukum

¹ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta Grafindo Persada, 2010, Hal 13-14

yang berhubungan langsung dengan penelitian, dan dibantu oleh studi lapangan.

2. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum merupakan sumber tempat diperolehnya data dalam penelitian hukum normatif yang hanya diperoleh dari sumber data sekunder. Yaitu sumber data yang diperoleh dari bahan kepustakaan atau literatur yang ada hubungannya dengan objek penelitian. Berdasarkan jenis penelitian yuridis normatif, maka bahan hukum dalam penelitian ini adalah:

A. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah dimana bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan putusan hakim. Maka dari itu dalam penelitian ini penulis menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen IV
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- 8) Peraturan Menteri Agraria Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

B. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah “bahan hukum yang mendukung dan data pendukung atau penunjang pembahasan permasalahan, yang akan diteliti. Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku-buku hukum yang termasuk skripsi, tesis dan disertai jurnal-jurnal hukum.

C. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dapat dicontohkan seperti : Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia, kamus hukum, internet dan seterusnya.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan berbagai sumber dan berbagai cara. Sehingga Pengumpulan bahan hukum yang telah dikumpulkan di gunakan melalui 2 (dua) cara yakni : teknik studi pustaka dan teknik studi lapangan.

1. Teknik Studi Pustaka

Studi kepustakaan dilaksanakan untuk mengumpulkan sejumlah data yang bersumber dari literatur-literatur yang berhubungan dengan pembahasan penelitian yang dilakukan oleh penulis.

2. Teknik Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan dengan teknik wawancara dengan langsung dengan Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Mahakam Ulu (Bidang Aset Daerah) serta instansi lain yang terkait dan dalam wawancara ini dilakukan dengan menyiapkan daftar pertanyaan kemudian dikembangkan pada wawancara langsung dengan narasumber untuk mengumpulkan data dan informasi yang diperlukan.

4. Analisa Bahan Hukum

Bahwa dengan metode penelitian hukum yang digunakan maka data-data yang diperoleh untuk penulisan skripsi ini berlanjutnya dengan analisis dengan menggunakan deskriptif kualitatif.

Deskriptif kualitatif, artinya data data hasil yang dilakukan oleh penulis digunakan untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian. Sedangkan kualitatif artinya penelitian yang mengacu pada norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat. Kegiatan-kegiatan yang dilakukan dalam analisis data yaitu:

- a) Memilih pasal-pasal yang berisi kaidah-kaidah hukum; Membuat sistematik dari pasal-pasal tersebut sehingga menghasilkan klarifikasi tertentu;
- b) Data berupa peraturan perundang-undangan yang dianalisis secara kualitatif

E. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dan memahami isi secara keseluruhan yang dibahas dalam garis besar pokok permasalahan oleh pembaca. Dalam hal ini penulis dalam skripsi ini yang berjudul “ Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Puskesmas Ujoh Bilang Di Kabupaten Mahakam Ulu Ditinjau Dari PP Nomor 39 Tahun 2023 Perubahan Atas PP Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum ” dalam hal ini penulis bermaksud menjelaskan tentang sistematika pembahasannya. Penulis menyusun skripsi ini diawali dengan bab yang bersifat umum, kemudian menuju bab yang bersifat khusus, dan dalam penulisan ini terdiri 4 (empat) bab dimana menggambarkan dan menguraikan secara singkat permasalahan yang penulis angkat dalam penulisan ini.

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan mengenai garis besar yang penulis tuliskan, agar pembaca memperoleh gambaran dalam memahami isi dan penjelasan skripsi ini secara keseluruhan dan kiranya pembaca dapat mengetahui alur pikiran penulis. Bab ini merupakan pendahuluan yang berisikan latar belakang, perumusan masalah, tujuan penulisan dan kegunaan penulisan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II :LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PUSKESMAS UJOH BILANG DI KABUPATEN MAHAKAM ULU.

a. Landasan Teori

Dalam landasan teori penulis menguraikan tentang mekanisme pengadaan tanah tentang teori pertanahan dengan sub teori (prinsip pengadaan tanah, prinsip kepentingan umum, dan konsep tahapan ganti kerugian).

b. Landasan Faktual

Landasan Faktual menjelaskan tentang keadaan dan atau kondisi Di Kabupaten Mahakam Ulu dan proses mekanisme pengadaan tanah untuk pembangunan puskesmas Ujoh Bilang di mahakam ulu.

BAB III : PEMBAHASAN TENTANG MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PUSKESMAS UJOH BILANG DI KABUPATEN MAHAKAM ULU.

a. Mekanisme pengadaan tanah untuk pembangunan puskesmas Ujoh Bilang di Mahakam Ulu.

b. Kendala dalam pengadaan tanah untuk pembangunan puskesmas Ujoh Bilang Di Kabupaten Mahakam Ulu.

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab IV penulis memuat uraian seluruh isi skripsi yang diuraikan sebagai kesimpulan atas jawaban yang telah dipaparkan secara jelas pada bab III (ketiga) yang kemudian dilanjutkan dengan saran oleh penulis.

BAB II

LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PUSKESMAS UJOH BILANG DI KABUPATEN MAHAKAM ULU

A. LANDASAN TEORI

1. Prinsip Pengadaan Tanah

Pengertian pengadaan tanah telah dijelaskan pada undang-undang nomor 02 tahun 2012 pasal 1 ketentuan umum yaitu kegiatan yang menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah sendiri diatur dalam undang-undang nomor 02 tahun 2012 tentang pengadaan tana bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yang meliputi perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Menurut H.M, Arba, pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara memutus hubungan hukum pemegang hak milik dengan objek pengadaan tanah dengan memberi ganti kerugian yang layak ²

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah bearti permukaan atau lapisan bumi dan permukaan lapisan bumi yang memiliki batas tertentu. pertanahan juga urusan terkait kepemilikan tanah³. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu hak hak yang timbul atas permukaan bumi (hak atas

² Dr.H. M. Arba, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika.

³ <https://kbbi.web.id/agraria.html> Di akses pukul 22:38 WIB 8 September 2023

tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum. Setelah terbentuknya Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka pengaturan pengadaan tanah bagi kepentingan umum mempunyai landasan hukum karena diatur dalam sebuah Undang-Undang. Pasal 1 angka 2 menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Sebutan tanah dalam bahasa sehari-hari kita dapat dipakai dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum pertanahan kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang terolah dan diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

Menurut Supriadi dalam bukunya disebutkan pengertian mengenai tanah yaitu “permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah juga diatur dalam pasal 4 UUPA yang menyatakan bahwa atas menguasai dari negara sebagai mana yang dimaksud pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”⁴

Beberapa pendapat para ahli mengenai pengetahuan pengadaan tanah dikutip sebagai perbandingan antara lain :

⁴ Supriadi, 2012, *konsep agraria*, Hal. 53

a. Boedi Harsono

Menurut Boedi Harsono Pengadaan tanah merupakan perbuatan hukum yang semula antara pemegang hak dan tanah nya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas, atau lainnya, yang melalui musyawarah.

b. Urip Susanto

Menurut Urip Susanto mendefinisikan pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah sebagai suatu perbuatan hukum untuk mendapatkan tanah baik perorangan atau badan hukum bagi kepentingan tertentu dengan cara memberika ganti kerugian kepada pemilik tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu⁵.

c. Gunanegara

Menurut Gunanegara menyampaikan bahwa yang dimaksud pengadaan tanah sebagai sebuah proses pelepasan hak yang dilakukan dengan secara sukarela untuk kepentingan umum berupa tanah maupun benda yang terdapat diatasnya oleh pemilik tersebut.⁶

Berdasarkan definisinya pengertian pengadaan tanah mempunyai 3 (tiga) unsur yang meliputi ⁷;

⁵ Dr. Urip Susanto S.H.M.H ,2019, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana.

⁶ Gunanegara, 2017, *logika hukum pemberian hak atas tanah*, Tatanusa.

⁷ Dr. Djoni Sumardi Gozali S.H.M.H, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah Di Indonesia*, Citra Aditiya Bakti.

- a. Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan lahan pembangunan untuk kepentingan umum;
- b. Pemberian ganti rugi kepada yang terkena dampak pengadaan tanah;
- c. Pelepasan hak hukum dari pemilik kepada pihak yang memerlukan tanah.

Selanjutnya pengadaan tanah demi kepentingan swasta bisa pula digolongkan kedalam kepentingan komersial dan bukan komersial, yakni yang bersifat menunjang kepentingan umum atau termasuk dalam pembangunan sarana umum dan fasilitas umum.⁸

Istilah lain dari pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian pada pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, tanaman, bangunan, dan benda-benda lainnya yang ada di atas tanah tersebut. Pengadaan tanah dapat dilakukan oleh dua pihak, yaitu pihak pemerintah baik pusat maupun daerah dan pihak swasta. Pengadaan tanah oleh pemerintah baik pemerintah pusat ataupun pemerintah daerah semata-mata dilaksanakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum dan dapat dilaksanakan dengan cara penyerahan hak atas tanah atau bisa juga dengan pencabutan hak atas tanah. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 atas perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan

⁸ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Dasar-Dasar Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta, 2011, Mitra Kebijakan.

umum menetapkan pada pasal 1 ayat (1) bahwa instansi yang memerlukan tanah adalah lembaga negara, Kementerian, lembaga pemerintah non Kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten kabupaten/kota dan seterusnya.

Pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum merupakan salah satu wujud dari fungsi sosial tanah Dimana kegiatan pengadaa tanah dipandang sebagai Langkah awal dari pelaksanaan pembangunan yang merata untuk meningkatkan kesejahteraan bagi masyarakat itu sendiri. Pengadaan tanah bagi kepentingan umum hanya dapat dilakukan atas persetujuan dari pemilik atas tanah tersebut.

Pengadaan tanah juga mengedepankan prinsip dan asas untuk pembangunan kepentingan umum yang bertujuan memberikan keadilan dan kepastian kepada semua pihak. Pada prinsipnya ada dua bentuk pengadaan tanah dalam hukum agraria di indonesia, yaitu dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan dilaksanakan dengan cara pencabutan hak milik atas tanah tersebut. Fungsi sosial hak-hak atas tanah, mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang di miliki sesuai dengan keadaanya misalnya untuk keperluan pembangunan atau untuk keperluan membangun usaha. Adapun Prinsip bagi penyelenggaraan tanah penyelenggaraan pengadaan tanah adalah ;

- a) Penghormatan terhadap hak-hak rakyat pasal 36 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.

- b) Pemberian ganti kerugian yang layak, yaitu pemberian kompensasi yang sepadan bahkan lebih kepada pemilik berupa ganti rugi terhadap hak atas tanah,, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dan mempunyai nilai ekonomis.
- c) Pelaksanaan musyawarah, yaitu proses saling mendengar , saling memberi dan saling menerima pendapat serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi serta masalah lain terkait dengan kegiatan pengadaan tanah.
- d) Kesesuaian dengan RTRW, yaitu pembangunan untuk kepentingan umum harus sesuai dengan zona dalam Kawasan budi daya serta Kawasan lindung dan menjunjung tinggi nilai nilai kemampuan tanah.

Menurut Sumardjono, “Perihal prinsip-prinsip hukum yang perlu diakomodasi dalam peraturan tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, pengadaan tanah harus dilaksanakan sesuai dengan asas-asas sebagai berikut :

- a) Asas kesepakatan yakni seluruh kegiatan pengadaan tanah dan pemegang hak atas tanah dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas. Kegiatan fisik pembangunan baru dapat dilaksanakan bila telah terjadi kesepakatan antara para pihak dan ganti rugi kerugian telah diserahkan.
- b) Asas kemanfaatan yakni pengadaan tanah diharapkan mendatangkan dampak positif bagi pihak yang memerlukan tanah, masyarakat yang terkena

dampak dan masyarakat luas. Manfaat dari hasil kegiatan pembangunan itu harus dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai keseluruhan.

- c) Asas keadilan, kepada masyarakat yang terkena dampak diberi ganti kerugian yang dapat memulihkan kondisi sosial ekonomisnya, minimal setara dengan keadaan semula, dengan memperhitungkan kerugian terhadap faktor fisik maupun nonfisik.
- d) Asas kepastian yakni pengadaan tanah dilakukan menurut tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan sehingga para pihak mengetahui hak dan kewajibannya masing masing.
- e) Asas keterbukaan dalam proses pengadaan tanah, masyarakat yang terkena dampak berhak memperoleh informasi tentang proyek dan dampaknya, kebijakan ganti kerugian, jadwal pembangunan, dan lokasi pengganti bila ada, dan hak masyarakat untuk mencapai keberatan.
- f) Asas keikutsertaan/partisipasi peran serta seluruh pemangku kepentingan dalam setiap pengadaan (perencanaan, pelaksanaan, evaluasi) agar menimbulkan rasa ikut memiliki dan dapat meminimalisir penolakan masyarakat terhadap kegiatan yang bersangkutan.
- g) Asas kesetaraan asas yang dimaksudkan untuk menempatkan posisi pihak yang terkena dampak secara sejajar dalam pengadaan tanah.⁹ Kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh pemerintah telah di atur didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah

⁹ PELAKSANA JDIH BPK PERWAKILAN PROVINSI JAWA TENGAH, 2019 konsep “kepentingan umum” dalam pengadaan tanah bagi pembangunan nasional dalam peraturan perundang-undangan diindonesia <http://www.negarahukum.com/hukum/prinsip-prinsip-pengadaan> (Diakses pukul 19:00WITA, 7 September 2023)

Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pengadaan Tanah memiliki beberapa tahapan yaitu;

1. Tahap Perencanaan,

Setiap instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah nomor 39 tahun 2023 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, agar Menyusun dokumen perencanaan pengadaan tanah yang sedikitnya memuat :

- a) Maksud dan tujuan pembangunan;
- b) Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan pembangunan nasional dan daerah;
- c) Letak tanah;
- d) Gambaran umum status tanah;
- e) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- f) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan;
- g) Perkiraan nilai tanah;
- h) Rencana penganggaran.

Dokumen perencanaan kemudian diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah.

2. Tahap Persiapan

Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, dan melakukan pendataan awal lokasi rencana pengadaan tanah, melakukan konsultasi

publik rencana pembangunan, menyiapkan lokasi pembangunan, serta mengumumkan penetapan lokasi.

3. Tahap Pelaksanaan

Adapun kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah meliputi, inventarisasi dan indentifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, serta penilaian ganti rugi, pemberian ganti rugi dan pelepasan hak atas tanah

4. Tahap Penyerahan Hasil

Berdasarkan uraian diatas, dengan demikian dapat disimpulkan tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah terdapat empat (4) rangkaian apabila telah dilaksanakan maka pemilik tanah berhak mendapatkan ganti kerugian dan kemudian melepaskan hak kepemilikan nya atas tanah tersebut.

2. Prinsip Kepentingan Umum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengertian dari kepentingan adalah keperluan atau kebutuhan, sedangkan pengertian umum adalah menyeluruh dan untuk khalayak publik.¹⁰

Definisi kepentingan umum secara luas disebutkan dalam pasal 18 UUPA yang menyatakan bahwa “ untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat”. Kepentingan umum bisa diartikan sebagai kepentingan untuk keperluan atau kepentingan orang

¹⁰ <https://KBBI/kepentingan/umum>. (diakses pada 30 Januari 2024 pukul 12:28)

banyak¹¹. Dalam hal ini kepentingan umum adalah kepentingan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah. Selain tidak ada pengertian yang tegas mengenai kepentingan umum, juga tidak ada daftar-daftar kegiatan yang dikategorikan dalam kepentingan umum tersebut. Istilah kepentingan umum merupakan suatu konsepsi yang sangat umum tanpa adanya penjelasan yang lebih spesifik untuk operasionalnya sesuai dengan makna yang terkandung didalam pengertian tersebut.

Pengertian kepentingan umum merupakan isu sentral dalam pengadaan tanah, pemahaman objektif-rasional dari perspektif hukum tersebut merupakan sarana utama untuk menjamin kepentingan umum sekaligus kepentingan individu dengan tujuan agar keadilan dapat terlaksana. Berdasarkan pengertian kepentingan umum kegiatan yang dikategorikan sebagai kepentingan umum ada 5 (lima) yakni :

1. Adanya kepentingan seluruh lapisan masyarakat;
2. Dilakukan dan dimiliki oleh pemerintah;
3. Tidak digunakan untuk mencari keuntungan;
4. Masuk dalam daftar kegiatan yang telah ditentukan;
5. Pelaksanaanya harus disesuaikan dengan RTRW dan rencana pembangunan daerah dan nasional.

Adapun pendapat dari para ahli mengatakan bahwa kepentingan umum adalah : Menurut John Salindeho kepentingan umum merupakan termasuk

¹¹ Adrian Sutedi, 2019, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, Hal 73.

kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan rakyat dengan memperhatikan segi sosial atas dasar asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketahanan nasional serta wawasan Nusantara¹². Pengertian kepentingan Umum dalam pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 02 tahun 2012 dimaknai sebagai kepentingan bangsa negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat. pandangan pengertian kepentingan umum yang dikemukakan oleh Bernard Limbong, kepentingan umum dapat berlaku selama kepentingan tersebut tidak bertentangan dengan hukum, kepentingan umum juga harus seimbang dengan kepentingan individu, masyarakat, penguasa dan negara.¹³ Salah satu persoalan yang selalu dihadapi selalu berkaitan dengan pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah menentukan titik keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan pribadi didalam pembangunanan.

Menurut Rusmadi Murad pertanahan adalah suatu kebijaksanaan yang digariskan oleh pemerintah dalam mengatur hubungan antara tanah dan orang sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-Undang Dasar 1945 dan dijabarkan dalam bentuk Undang-Undang Pokok Agraria. Pembahasan mengenai Prinsip-prinsip kepentingan umum dalam pengadaan tanah untuk pembangunan menjadi penting dengan adanya “persepsi” yang sama antara pemerintah dan

¹² Jhon Salindeho, 2020, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua Sinar Grafika, Jakarta, Hal, 40.

¹³ Bernard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, Jakarta, Margareta Pustaka, 2011.

masyarakat yang tanahnya diambil. Diharapkan akan meniadakan atau paling tidak mengurangi frekuensi konflik dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini.

Pengertian kepentingan Umum Sejauh ini belum dapat memberikan suatu definisi yang baku, hanya sekedar hakikat dari kepentingan umum dapat dikatakan untuk keperluan dan tujuan sosial yang luas. Walau bagaimanapun rumusan yang demikian masih terlalu umum dan tidak ada batasannya. Setelah proses penyelenggaraan tanah kepemilikan tanah tersebut untuk selanjutnya dimiliki oleh pemerintah.

Dalam prosesnya pengadaan tanah diawali dengan perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh instansi yakni lembaga negara dan lembaga lainnya. Sedangkan dalam proses pengadaan tanah akan dilakukan inventarisasi dan indentifikasi penguasaan kepemilikan penggunaan dan pemanfaatan tanah. Salah satu cara pemenuhan kebutuhan negara atas tanah dapat dilakukan melalui lembaga pengadaan tanah. Hal ini berarti bahwa negara mengambil hak pribadi atas tanah dari pemiliknya dengan cara pelepasan hak secara sukarela dari pemiliknya dengan memberikan kompensasi ganti rugi berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam peraturan yang melandasi peralihan tanah oleh negara banyak istilah yang digunakan yakni fungsi sosial, kepentingan umum dan kepentingan pembangunan. Istilah tersebut kadang dipakai untuk melegalkan peralihan tanah oleh pemerintah untuk memenuhi keperluan tanah guna kegiatan pembangunan.

Konsep kepentingan umum tidak pernah dirumuskan dengan memadai dalam hukum positif, hal ini sebagai konsekuensi dari konsep kepentingan umum hanya konsep yang dapat ditetapkan kriterianya saja dan tidak dapat dirumuskan pengertiannya. Untuk terlaksananya pencabutan atau peralihan hak atas tanah untuk kepentingan umum harus memenuhi beberapa persyaratan yaitu, pencabutan hak hanya dapat dilakukan bilamana kepentingan umum benar benar menghendakinya unsur kepentingan umum harus tegas menjadi dasar dalam pencabutan hak ini termasuk dalam kepentingan bangsa, negara, dan kepentingan rakyat dan pembangunan.

Kemudian pencabutan hak hanya dapat dilakukan oleh pihak yang berwenang menurut tata cara dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Serta pencabutan hak atas tanah harus disertai dengan ganti kerugian yang layak.

3. Konsep Tahapan Ganti Rugi

Pengertian ganti kerugian menurut Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2012 yaitu ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Pemberian ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada pihak yang berhak atas ganti kerugian. Keberadaan lembaga Penilai (appraisal) Tanah sebagai pihak yang bertugas melakukan penilaian terhadap tanah yang akan digunakan untuk kepentingan umum sangat menentukan nilai ganti kerugian yang akan diterima oleh pemegang hak atas tanah. Terlebih penilaian

yang dilakukannya akan digunakan sebagai dasar musyawarah untuk menetapkan nilai ganti kerugian. Oleh karenanya Penilai yang profesional dan kredibel mutlak diperlukan jika ingin penyelenggaraan pengadaan tanah benar-benar mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokrasi dan keadilan yang mencerminkan keseimbangan hak antara pemegang hak atas tanah dengan instansi yang membutuhkan tanah. Dalam pemberian ganti kerugian terdapat Lembaga penilai (appraisal) yang bertugas menilai ganti kerugian yang terjadi. Lembaga penilai ini mempunyai wewenang dan kewajiban yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 101/PMK.01/2014 Tentang Penilai Publik. Sebagai suatu lembaga independent yang memberikan penilaian terhadap suatu objek.

Kemudian berhalangan, pihak yang berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian. Kemudian perlu juga diperhatikan bahwa Pemerintah harus memperhatikan asas-asas hukum ketika ingin memberikan ganti kerugian terhadap pemilik lahan, asas-asas tersebut antara lain.¹⁴

a) Asas Itikad Baik

Adapun maksud dari asas ini adalah bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilandasi adanya itikad baik dan keterbukaan serta kejujuran dari kedua belah pihak, baik dari segi peruntukan, bentuk, maupun besarnya nilai ganti rugi yang diberikan.

¹⁴ Bernhard Limbong, Hal 92

b) Asas keseimbangan

Asas ini menghendaki adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban penguasaan tanah dalam setiap pemberian ganti rugi baik bentuk maupun besarnya.

c) Asas kepatutan

Nilai ganti kerugian haruslah layak dan patut berdasarkan nilai nyata atau nilai sebenarnya dari tanah yang menjadi tuntutan.

d) Asas Kepastian Hukum

Perlindungan hukum bagi seluruh masyarakat merupakan sesuatu yang penting. Sebisa mungkin masyarakat harus bebas dari praktik penyalahgunaan wewenang dalam ganti rugi tanah.

e) Asas Kesejahteraan

Asas ini menghendaki perlindungan terhadap pihak yang melepaskan tanah dari sisi ekonomisnya. Bisa saja tanah yang diserahkan banyak membantu pihak yang menyerahkan tanah dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.

Penilaian ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang perbidang tanah meliputi luas tanah, ruang atas dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, dan benda yang berkaitan dengan tanah. Yang dimaksud dengan kerugian lain yang dapat dinilai adalah kerugian non fisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan pekerjaan atau usaha, biaya

pemindahan tempat. Pada pasal 36 Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2012 menyatakan bahwa pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk¹⁵ :

- a. Uang;
- b. Tanah Pengganti;
- c. Pemukiman kembali;

Yang dimaksud dengan pemukiman kembali adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain dengan kesepakatan dalam proses pengadaan tanah .

- d. Kepemilikan saham

Yang dimaksud dengan bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait pengelolaanya yang didasari kesepakatan antar pihak.

- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan dari dua (2) atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d.

Pengadaan tanah untuk berbagai kepentingan umum seringkali menimbulkan konflik atau permasalahan dalam pengadaanya , munculnya konflik terjadi karena ganti kerugian.

Pada prinsipnya pemberian ganti rugi sebagai suatu upaya mewujudkan penghormatan kepada hak-hak dan kepentingan perseorangan yang telah

¹⁵ Rahayu Subekti, “ Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum” Vol 5, No 2, Agustus, 2016.

dikorbankan untuk kepentingan umum harus dilakukan dengan layak dan adil. Namun pada kenyataannya, seringkali pemberian ganti kerugian tersebut dilakukan dengan semena-mena tanpa perhitungan yang seharusnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan.

Pemberian ganti rugi oleh pemerintah terhadap pemegang hak atas tanah yang terkena pembebasan tanah karena pembangunan untuk kepentingan umum adalah hak yang mutlak yang didapatkan oleh pemegang hak. Faktor yang dipertimbangkan dalam pemberian ganti kerugian yaitu :¹⁶

- a) Lokasi/letak tanah (strategis atau kurang strategis)
- b) Status penguasaan Tanah (pemegang yang sah atas tanah tersebut).
- c) Status hak milik
- d) Keadaan tanah (terpelihara atau tidak)
- e) Kerugian yang diakibatkan pengadaan tanah.

Kegiatan ganti rugi juga harus menjunjung nilai kemanusiaan, atau penghormatan terhadap individu, hal ini menjadi dasar penegakan rasa adil bagi yang menerima ganti rugi juga yang memberi ganti kerugian. Agar tidak menimbulkan ketimpangan dalam pemberian bagi pemberi ganti rugi maupun penerima ganti kerugian.

¹⁶ Jurnal Hukum, Prawesti, Wahyu, Nur Handayati, “Analisis Yuridis Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum” Sekolah Tinggi Ilmu Pertanian, 2017. Di akses pada 17 maret 2024

B. LANDASAN FAKTUAL

1. Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Di Kabupaten Mahakam Ulu.

Dalam hasil wawancara penulis dengan bapak Anastasius Avun, S.Sos.M.Si kepala bidang aset daerah Badan Keuangan Dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Mahakam Ulu. Beliau mengatakan bahwa pengadaan tanah di kabupaten mahakam ulu sudah mulai dilaksanakan salah satu bentuknya adalah pengadaan tanah melalui hibah dan pengadaan tanah secara. namun terdapat beberapa kekurangan dalam pelaksanaannya , hal ini disebabkan karena keadaan wilayah kabupaten mahakam ulu yang merupakan kabupaten pemekaran dan masih berusia sangat muda sehingga dalam hal kordinasi mengenai pengadaan tanah di Kabupaten Mahakam Ulu masih berkordinasi dengan kantor pertanahan Kabupaten Kutai Barat. Salah satu nya adalah melakukan perjanjian (*MOU*) kerja sama dalam proses pengadaan tanah Di Kabupaten Mahakam Ulu¹⁷. Hal ini juga ia katakan sebagai bagian dari implementasi pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu dalam pelaksanaan Peraturat Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum¹⁸. Mengacu pada pasal 57 Peraturan Pemerintah

¹⁷ Hasil Wawancara Penulis Dengan Bapak Anastasius Avun Selaku Kepala Bidang Aset Daerah Kabupaten Mahakam Ulu, Pada Hari Selasa 27 Agustus 2024 Pukul 11:00 WITA.

¹⁸ Hasil Wawancara Penulis Dengan Bapak Anastasius Avun Selaku Kepala Bidang Aset Daerah Kabupaten Mahakam Ulu, Pada Hari Selasa 27 Agustus 2024 Pukul 11:00 WITA.

Nomor 39 Tahun 2023 yaitu pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan melalui kegiatan paling sedikit :

- a) Membuat agenda rapat pelaksanaan;
- b) Membuat rencana kerja dan jadwal kegiatan;
- c) Menyiapkan pembentukan satuan tugas yang diperlukan dan pembagian tugas;
- d) Memperkirakan kendala teknis yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan;
- e) Merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan;
- f) Menyiapkan langkah kordinasi pelaksanaan;
- g) Menyiapkan administrasi yang diperlukan;
- h) Mengajukan kebutuhan biaya operasional dan biaya pendukung pengadaan tanah;
- i) Menetapkan penilai, penilai publik atau penilai pemerintah dan;
- j) Membuat dokumen hasil rapat.

Dalam proses nya mekanisme pengadaan tanah untuk kegiatan diatas telah diupayakan dan telah terlaksana di wilayah Kabupaten Mahakam Ulu. Salah satu nya adalah pengadaan tanah untuk pembangunan fasilitas umum untuk masyarakat yaitu pembangunan pusat kesehatan masyarakat (PUSKESMAS) Di Desa Ujoh Bilang serta pengadaan tanah untuk pembangunan sekolah dasar negeri Di Desa Batu Majang¹⁹. Kemudian dalam hal pelaksanaan pengadaan

¹⁹ Hasil Wawancara Penulis Dengan Bapak Anastasius Avun Selaku Kepala Bidang Aset Daerah Kabupaten Mahakam Ulu, Pada Hari Selasa 27 Agustus 2024 Pukul 11:00 WITA.

tanah Di Kabupaten Mahakam Ulu mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, pasal 76 ayat (1) tentang penggantian rugi pengadaan tanah, diberikan pada saat tahap. Pengadaan tanah Di Kabupaten Mahakam Ulu juga melibatkan lembaga pemerintahan seperti :

- a. Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah (BPKAD) dalam hal ini yang bertanggung jawab adalah Bidang aset;
- b. Badan pemerintahan Kabupaten Mahakam Ulu, sebagai pihak yang ditunjuk untuk memfasilitasi berjalannya proses pengadaan tanah antara Instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang memiliki tanah.
- c. Pemerintah Kampung Mahakam Ulu
- d. Instansi yang memerlukan Tanah
- e. Masyarakat kampung Ujoh Bilang dan Batu Majang.²⁰

Hal ini disebabkan wilayah Kabupaten Mahakam Ulu hingga saat ini belum memiliki lembaga pertanahan sendiri, seperti lembaga pertanahan dikabupaten Kutai Barat. Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 39 tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum menjadi acuan bagi Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu dalam mendukung kesejahteraan masyarakat melalui pengadaan tanah untuk pembangunan fasilitas umum Di Mahakam Ulu. Pada saat ini pemerintah Kabupaten Mahakam ulu sedang genjar mengejar pembangunan seperti

²⁰ Hasil Wawancara Penulis Dengan Bapak Anastasius Avun Selaku Kepala Bidang Aset Daerah Kabupaten Mahakam Ulu, Pada Hari Selasa 27 Agustus 2024 Pukul 11:00 WITA.

perkantoran pemerintah kabupaten, rumah sakit, juga sekolah mulai dari sekolah dasar hingga sekolah menengah pertama. Dan akses jalan di wilayah Kabupaten. Meskipun keadaan di Kabupaten Mahakam Ulu, belum memiliki Kantor Pertanahan namun pelaksanaan pelaksanaan pengadaan tanah atau pengimplementasian nya dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023. Terkait pembangunan Pusat Kesehatan Masyarakat (PUSKEMAS) di Desa Ujoh Bilang, lahan untuk pembangunan tersebut diberikan melalui hibah oleh salah satu warga kampung ujoh bilang, di wakikan oleh Petinggi dan atau Kepala Desa Ujoh Bilang melalui Surat Keterangan Hibah dan sertifikat hibah jumlah tanah yang di hibahkan berjumlah sekitar 1.505 Meter persegi kemudian keadaan tanah yang dihibahkan bukan merupakan tanah bertani ataupun berkebun, nomor pendaftaran peta pengadaan tanah nya adalah 50.1-24-213-09-8-2 status pemberian nya adalah pemberian atas tanah negara bersifat hak pakai. Tanah tersebut di daftarkan di kantor pertanahan Kabupaten Kutai barat pada tanggal 01 Desember 2022 di Kabupaten Kutai Barat²¹. Kemudian pengadaan tanah untuk pembangunan sekolah dasar di Desa Batu Majang juga sama seperti pengadaan tanah untuk pembangunan Puskesmas di Desa Ujoh Bilang, jumlah pengadaan tanah untuk pembangunan sekolah dasar tersebut berjumlah 6.610 meter persegi keadaan tanah merupakan non pertanian dan bersifat hak pakai pemberian atas tanah negara²². Kemudian hasil wawancara penulis juga menjelaskan bahwa setiap

²¹ Hasil Wawancara Penulis Dengan Bapak Anastasius Avun Selaku Kepala Bidang Aset Daerah Kabupaten Mahakam Ulu, Pada Hari Selasa 27 Agustus 2024 Pukul 11:00 WITA.

²² Hasil Wawancara Penulis Dengan Bapak Anastasius Avun Selaku Kepala Bidang Aset Daerah Kabupaten Mahakam Ulu, Pada Hari Selasa 27 Agustus 2024 Pukul 11:00 WITA.

instansi yang memerlukan tanah wajib mengajukan surat keterangan permohonan pengadaan tanah dan juga rencana pemakaian dan atau hak pakai tanah kepada Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu diwakilkan oleh Badan pemerintahan Kemudian diteruskan Kepada Bidang Aset daerah yang nanti digunakan untuk pembangunan fasilitas umum di Kabupaten Mahakam Ulu. Tahapan-tahapan yang dilakukan pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu mengacu pada pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum yaitu rencana pengadaan tanah disusun dan di muat ke dalam dokumen pengadaan tanah paling sedikit memuat :

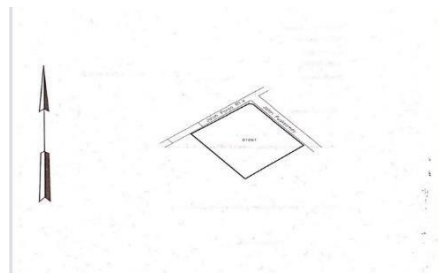
- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. Kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
- c. Prioritas pembangunan nasional/daerah;
- d. Letak tanah;
- e. Luas tanah yang diperlukan;
- f. Gambaran umum status tanah;
- g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- h. Perkiraan waktu pelaksanaan pembangunan;
- i. Perkiraan nilai tanah;
- j. Rencana penganggaran; dan
- k. Prefensi bentuk ganti kerugian.

Pada tahapan di atas Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu juga berupaya mempercepat pendirian kantor pertanahan di Kabupaten Mahakam Ulu agar

Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu Terbantu dalam proses administrasi pertanahan di Mahakam Ulu. Gambaran lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan puskesmas di Ujoh Bilang Kecamatan Long Bagun Kabupaten Mahakam Ulu, termasuk kedalam wilayah administrasi Desa Ujoh Bilang, yang masuk ke dalam RT.XV adapun gambaran Umum peta Pembangunan fasilitas umum berupa puskesmas di Ujoh Bilang sebagai berikut :

Gambar 1.

Peta lokasi Pengadaan Tanah Jalan Poros Ujoh Bilang



Sumber Data : Sertifikat Puskesmas

2. Pembangunan Kepentingan Umum Di Kabupaten Mahakam Ulu.

Berdasarkan hasil wawancara penulis menemukan bahwa proses pembangunan fasilitas umum Di Kabupaten Mahakam Ulu telah gencar dilakukan beberapa yang telah dibangun dan sebagian masih dalam tahap pembangunan adapun beberapa pembangunan fasilitas umum yang saat ini dikerjakan meliputi:

- a. Rumah Sakit Gerbang Permata Sehat;

- b. Kantor Bupati & Kantor DPRD;
- c. Perkantoran instansi semi permanen;
- d. Sekolah Dasar;
- e. Puskesmas;
- f. PDAM;
- g. Gereja Katholik Center;
- h. Bandara, dan lainnya.

Pembangunan ini dilakukan guna mempercepat pelayanan publik demi mensejahterakan masyarakat Kabupaten Mahakam Ulu

3. Kendala Pengadaan Tanah Di Kabupaten Mahakam Ulu

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan bapak Anastasius Avun S.Sos.M.Si mengatakan banyak kendala yang dihadapi pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu, dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan umum diantara nya adalah terkait pengetahuan masyarakat mengenai sistem dan mekanisme pemerintah dalam melakukan pengadaan. Ketika melaksanakan pengadaan tanah masyarakat sering kali meminta penggantian rugi yang tidak mengikuti harga yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan atau NJOP hal ini sering menjadi kendala utama Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu selain itu pengadaan tanah juga dilakukan dengan cara dihibahkan oleh masyarakat. Kemudian kendala yang dialami adalah dalam pelaksanaan pengadaan tanah awalnya masyarakat memberikan tanah nya dalam bentuk hibah atau cuma-cuma kemudian ketika siap dilaksanakan masyarakat meminta penggantian rugi hal ini juga sering menjadi masalah dalam pengadaan tanah di

mahakam ulu.²³ Sehingga menurut bapak Anastasius Avun yang utama saat ini sebelum melaksanakan mekanisme pengadaan tanah di mahakam ulu perlu dilakukan nya sosialisasi sekaligus memberikan pemahaman kepada masyarakat kabupaten Mahakam Ulu. Kemudian kendala lain yang disampaikan adalah kendala administrasi pengadaan tanah yang mana Pemerintah Mahakam Ulu masih perlu bolak-balik Kabupaten Kutai Barat untuk mengurus administrasi pertanahan di Kabupaten Mahakam Ulu.

4. Proses Perencanaan Sampai Pada Tahap Penyelesaian Pengadaan Tanah Di Kabupaten Mahakam Ulu

Proses pengadaan tanah di Kabupaten Mahakam Ulu adalah kegiatan menyediakan tanah untuk pembangunan fasilitas umum maupun infrastruktur di Mahakam Ulu kegiatan ini melibatkan berbagai pihak yakni masyarakat, instansi yang memerlukan tanah, dan Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu. Adapaun kegiatan pengadaan tanah di Mahakam Ulu meliputi berbagai tahapan yakni :

a) Tahap Perencanaan

Pada tahapan perencanaan instansi yang memerlukan tanah untuk pembangunan melaporkan kepada Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu dengan memberikan dokumen perencanaan pembangunan dan jumlah kebutuhan tanah yang diperlukan kemudian diserahkan kepada Pemerintah

²³ Hasil Wawancara Penulis Dengan Bapak Anastasius Avun Selaku Kepala Bidang Aset Daerah Kabupaten Mahakam Ulu, Pada Hari Selasa 27 Agustus 2024 Pukul 11:00 WITA.

Kabupaten Mahakam Ulu setelah itu Pemerintah Mahakam Ulu akan mengirimkan surat terkait rencana pengadaan tanah kepada kantor pertanahan Kabupaten Kutai Barat setelah bersurat kantor pertanahan Kutai Barat akan membentuk panitia pengadaan tanah.

b) Tahap Pengadaan

Pada tahap pengadaan Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu berkordinasi dengan petinggi dan/atau kepala desa untuk menyiapkan lahan untuk pembangunan dengan melibatkan masyarakat kampung kemudian setelah mendapatkan tanah Pemerintah Mahakam Ulu melakukan kordinasi dengan pihak yang memiliki objek pengadaan tanah, instansi yang memerlukan tanah, panitia pengadaan tanah, untuk kemudian melakukan musyawarah untuk menentukan apakah tanah akan diberikan secara hibah cuma-cuma atau di berikan dengan pemberian ganti kerugian. Setelah diadakanya musyawarah jika hasil pada musyawarah tercapai maka panitia pengadaan tanah membuat berita acara kesepakatan dalam musyawarah.

c) Tahap Penyerahan

Setelah sepakat dengan hasil musyawarah pemilik objek pengadaan tanah wajib menyerahkan atau melepaskan hak milik objek pengadaan tanah beserta bukti hukum yang mendukung hak kepemilikan kepada panitia pengadaan tanah selanjutnya ditanda tangani bersama dan diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu yang di wakili oleh Bidang Aset daerah (Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Mahakam Ulu) .

d) Tahap Penyelesaian

Setelah rangkaian tahapan dilakukan maka pembangunan untuk kepentingan umum dapat terlaksana tanpa adanya persoalan tanah maupun persoalan lain nya.

BAB III

PEMBAHASAN TENTANG MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PUSKESMAS UJOH BILANG DI KABUPATEN MAHAKAM ULU DAN KENDALA PENGADAAN TANAH DI KABUPATEN MAHAKAM ULU

A. Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Puskesmas Ujoh Bilang Di Kabupaten Mahakam Ulu

Pada penulisan bab ini penulis akan menguraikan dan menjelaskan pembahasan secara rinci kemudian penulis juga dalam penulisan bab ini membatasi permasalahan yang akan di bahas, yakni penulis akan membahas mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan puskesmas Di Desa Ujoh Bilang Kabupaten Mahakam Ulu. Namun sebelum penulis menjelaskan dan menguraikan pembahasan penulis akan menjelaskan terkait kondisi Di Kabupaten Mahakam Ulu. Kabupaten Mahakam Ulu merupakan Kabupaten baru hasil pemekaran dari Kabupaten Kutai Barat pada tahun 2014 wilayah Kabupaten Mahakam Ulu juga berbatasan langsung dengan Negara Malaysia oleh sebab itu pembangunan fasilitas umum yang dilakukan masih dalam tahap proses. Salah satunya Kabupaten Mahakam Ulu hingga saat ini memiliki belum memiliki kantor atau badan pertanahan sendiri seperti di daerah lainya hal ini yang menjadikan proses pendaftaran tanah, pengadaan tanah, dan administrasi mengenai pertanahan masih lambat dilaksanakan. oleh karena itu Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu masih harus terus bekerja sama dengan kantor pertanahan Kutai Barat untuk membantu Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu

urusan proses administrasi pertanahan. Selanjutnya penulis menguraikan penjelasan pada mekanisme pengadaan tanah di Kabupaten Mahakam Ulu oleh instansi yang memerlukan tanah wajib mendaftarkan permohonan pengadaan tanah untuk pembangunan kepada Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu kemudian diteruskan pada kantor pertanahan di Kabupaten Kutai Barat. Terkait tahapan pengadaan tanah di Kabupaten Mahakam ulu Mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 39 tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum. hal ini juga sebagai bentuk komitmen pemerintah Mahakam Ulu dalam memajukan infrastruktur dan kesejahteraan masyarakat Kabupaten Mahakam Ulu. Penulisnya juga mengkaitkan pembahasan ini dengan pembahasan di landasan teori dan landasan faktual, adapun teori yang digunakan dalam pembahasan ini adalah teori menurut ahli yakni menurut Urip Susanto, yang mendefinisikan pengadaan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah adalah sebagai suatu perbuatan hukum untuk mendapatkan tanah baik perorangan atau badan hukum bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu.

Dalam tataran Undang-Undang Kriteria Pengadaan tanah yang digunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi Pembangunan Umum meliputi ;

- a) Pertanahan dan keamanan nasional;Jalan umum jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;

- b) Waduk, bendungan, bendungan irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air, dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- c) Pelabuhan, bandar udara, dan terminal,
- d) Infrastruktur minyak, gas dan panas bumi;
- e) Pembangkit, transmisi, gardu jaringan, dan distribusi tenaga listrik
- f) Jaringan telekomunikasi dan infomatika pemerintah;
- g) Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- h) Rumah sakit pemerintah / daerah;
- i) Tempat pemakaman umum pemerintah;
- j) Fasilitas keselamatan umum;
- k) Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau;
- l) Cagar alam dan cagar budaya;
- m) Kantor pemerintah daerah/desa;
- n) Penatan pemukiman kumum
- o) Prasarana pendidikan;
- p) Prasarana olahraga;
- q) Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 menjelaskan dengan sangat rinci mengenai keseluruhan proses pengadaan tanah dimulai dari awal hingga pembangunan untuk kepentingan umum tersebut bisa dilaksanakan. Bahwa kegiatan pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti rugi yang layak dan adil bagi pihak yang berhak. Dimana telah dijelaskan pada pasal 76 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun

2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum dimulai dari Tahap Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Hal yang sangat penting dalam pengadaan tanah yaitu penetapan lokasi untuk pengadaan nantinya.

Berdasarkan hasil pada penelitian penulis menemukan bahwa pada tahap pelaksanaan pengadaan tanah dalam kegiatan pemberian ganti kerugian yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 wajib memberikan ganti rugi yang layak kepada penerima hak, sedangkan pada pelaksanaannya pengadaan tanah di Kabupaten Mahakam Ulu berbentuk hibah dan berbentuk pemberian ganti rugi sehingga terdapat perbedaan yang perlu menjadi dasar pembahasan dalam bab ini. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan salah satu cara pemerintah mensejahterakan masyarakat. Walaupun terkadang, tanah yang digunakan bukanlah milik negara/pemerintah melainkan milik pribadi masyarakat maka pemerintah demi mewujudkan kesejahteraan rakyat pasti membutuhkan tanah tersebut guna kepentingan pembangunan dengan menggunakan proses pengadaan tanah yang berlaku. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pelaksanaan pengadaan tanah harus dilaksanakan sesuai dengan, rencana tata ruang wilayah.

Masalah ganti kerugian merupakan hal yang paling penting dalam proses pengadaan tanah, ganti kerugian diberikan kepada pihak yang memberikan lahan ketika melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. dalam memberikan ganti rugi berdasarkan penggunaan hak salah satu pihak yang

memajukan kebutuhan dan kepentingan pihak lain ganti rugi juga harus memenuhi asas-asas sebagai berikut:

- a. Asas Itikad Baik
- b. Asas Keseimbangan
- c. Asas Kepatutan
- d. Asas Kepastian Hukum
- e. Asas Kesejahteraan

kemudian pihak yang menerima harus mampu bertanggung jawab dalam kebenaran dan keabsahan bukti kepemilikan. Dasar perencanaan pengadaan tanah sendiri mengacu pada Pasal 14 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menjelaskan:

- 1) Sesuai dengan ketentuan perundang-undangan instansi yang memerlukan tanah membuat rencana pembelian tanah;
- 2) Rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, dan rencana kerja pemerintah dari instansi yang bersangkutan menjadi dasar dalam perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. kemudian pada saat pengajuan pelaksanaan pengadaan tanah ayat (2) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PP nomor 39 terdiri dari :
 - a) Keputusan penetapan lokasi;
 - b) Dokumen perencanaan pengadaan tanah;
 - c) Data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah;

- d) Data awal masyarakat yang terkena dampak;
- e) Berita acara kesepakatan;
- f) Surat pernyataan pemasangan tanda batas bidang tanah;
- g) Surat pernyataan ketersediaan anggaran.

Selanjutnya kegiatan yang dilakukan untuk memperoleh penetapan lokasi dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan puskesmas di Kabupaten Mahakam Ulu Jika dikaitkan pada landasan teori yang dikemukakan oleh Urip Susanto ialah dengan mendefinisikan pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah sebagai suatu perbuatan hukum untuk mendapatkan tanah baik perorangan atau badan hukum dengan cara memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu. Adapaun tahapan kegiatan yang dilakukan ialah :

A. Perencanaan Pengadaan Tanah

Perencanaan pengadaan tanah yang dimuat dalam dokumen perencanaan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini Dinas Kesehatan Kabupaten Mahakam Ulu kemudian diserahkan kepada pemerintah daerah kemudian diteruskan pada pemerintah provinsi. Dokumen perencanaan paling sedikit memuat maksud dan tujuan rencana pembangunan, kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah, prioritas pembangunan, letak tanah, dan luas tanah yang dibutuhkan, gambaran umum status tanah, perkiraan waktu pelaksanaan, perkiraan anggaran kemudian setelah dokumen lengkap diserahkan kepada pemerintah

Kabupaten Mahakam Ulu. Pada tahap perencanaan pengadaan dilakukan tahapan pendataan para pihak yang meliputi;

- a) Pemegang hak atas tanah;
- b) Pemegang hak pengelolaan nadzir untuk tanah wakaf;
- c) Pemilik tanah bebas milik adat;
- d) Masyarakat hukum adat;
- e) Pihak yang menguasai tanah negara;
- f) Pemegang dasar penguasaan atas tanah dan atau pemilik bangunan, tanaman, atau benda lainnya yang berada di atas tanah.

Hasil pendataan dilakukan dan dituangkan kedalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditanda tangani ketua tim persiapan sebagai bahan untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pengadaan untuk pembangunan. Dalam hal penetapan lokasi pembangunan diperlukan pengumuman penetapan lokasi yang dilaksanakan dengan cara :

- 1. Ditempelkan di kantor kelurahann/desa kantor pemerintahan kabupaten Mahakam Ulu,
- 2. Diumumkan melaui surat keterangan, media cetak, atau media elektronik.

Pengumuman penetapan lokasi dilaksanakan selama paling kurang 7 (tujuh) hari kerja, setelah keluar penetapan oleh pemerintah tentang lokasi rencana pembangunan. Kemudian setelah penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui kantor pertanahan Kutai Barat.

B. Persiapan Pengadaan Tanah

Persiapan pengadaan tanah dilaksanakan oleh Pemerintah kabupaten Mahakam Ulu setelah menerima dokumen perencanaan pengadaan dari instansi yang memerlukan tanah. Dalam rangka persiapan Pemda membentuk tim persiapan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah dokumen perencanaan diterima. Pada pasal 51 ayat (1) PP Nomor 39 Tahun 2023 menjelaskan bahwa dalam hal pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan oleh bupati/wali kota berdasarkan pada pendelegasian sebagaimana dimaksud dalam pasal 50 permohonan perpanjangan waktu penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada pasal 46 ayat (4) diajukan oleh instansi yang memerlukan tanah kepada Bupati/Wali kota atas pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan. Pengajuan pelaksanaan pengadaan tanah dimaksud pada pasal 56 ayat (1) dilengkapi dengan :

- a) Keputusan penetapan lokasi;
- b) Dokumen perencanaan pengadaan tanah;
- c) Data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah;
- d) Data awal masyarakat yang terkena dampak;
- e) Berita acara kesepakatan yang dimaksud dalam pasal 32 ayat (6)
- f) Surat pernyataan pemasangan tanda batas bidang tanah, dan
- g) Surat pernyataan ketersediaan anggaran untuk pengadaan.

Selain itu dokumen perencanaan pengadaan tanah berdasarkan pasal 7 ayat (1) PP nomor 19 Tahun 2021 disusun sesuai studi kelayakan yang meliputi :

- a) Survey sosial ekonomi;

- b) Kelayakan lokasi;
- c) Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat;
- d) Perkiraan nilai tanah;
- e) Dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah dan pembangunan dan;
- f) Studi lain yang diperlukan.

C. Penguasaan Tanah

Titik *decision* pada pengadaan tanah untuk pembangunan merupakan tahap penguasaan tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor pertanahan, kemudian untuk pembagian tugas kepala pelaksana membentuk tim kerja / satgas untuk membantu proses pelaksanaan. Sebelum adanya penguasaan pihak yang memiliki hak milik wajib melepaskan hak nya dengan memberikan bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat hak milik atau surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) kepada Pemerintah Mahakam Ulu atau instansi yang memerlukan tanah melalui Badan pertanahan atau kantor pertanahan Kutai Barat.

D. Penilaian Ganti Rugi

Pada proses pengadaan tanah dimahakam ulu saat ini masih berupa hibah. Walaupun demikian Penilaian ganti rugi kerugian dilakukan untuk menentukan nilai tanah yang akan dibebaskan dan digunakan sebagai dasar besaran ganti rugi yang diberikan kepada yang berhak. Penilai tanah di lakukan oleh penilai tanah. Penetapan ganti rugi dilakukan setelah adanya musyawarah ganti kerugian yang dilaksanakan secara langsung untuk mendapatkan bentuk ganti kerugian. Sebelum

melakukan penilaian ganti rugi akan dilaksanakan nya penyerahan hasil yang meliputi :

- a) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.
- b) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah wajib diumumkan secara bertahap, parsial, atau keseluruhan.
- c) Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi meliputi subjek hak, luas, letak dan peta bidang tanah objek pengadaan tanah.
- d) Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- e) Lembaga pertanahan menetapkan penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- f) Lembaga pertanahan mengumumkan penilai yang telah ditetapkan untuk melaksanakan objek pengadaan tanah
- g) Penilai yang ditetapkan wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.
- h) Pelanggaran terhadap kewajiban penilai dikenakan sanksi administrasi atau pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- i) Penilai besarnya ganti rugi untuk pengadaan tanah di Mahakam Ulu dilakukan bidang per-bidang tanah yang meliputi :
 - 1) Tanah;
 - 2) Bangunan;

- 3) Tanaman;
- 4) Benda yang berkaitan dengan tanah;
- 5) Kerugian lain yang dapat dinilai.

Nilai ganti kerugian yang di nilai oleh penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.

- 1) Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian tim penilai yang kemudian disampaikan kepada Badan Pertanahan Kutai Barat.
- 2) Nilai ganti rugi kerugian berdasarkan hasil penilai menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.
- 3) Panitia pengadaan tanah atau pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak saat penilaian dari penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menentukan besaran ganti kerugian.
- 4) Hasil kesepakatan menjadi dasar pemberian ganti kerugian.
- 5) Hasil kesepakatan dalam musyawarah di muat dalam berita acara kesepakatan.
- 6) Apabila tidak terjadi kesepakatan bentuk dan besarnya maka pihak yang berhak, bisa mengajukan keberatan.

Merujuk pada pasal 69 PP nomor 39 Tahun 2023 menetapkan bahwa :

- 1) Ganti kerugian dinilai oleh penilai, penilai publik atau penilai pemerintah sebagaimana dimaksud dalam 68, merupakan nilai lokasi pada saat

pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dengan mempertimbangkan masa tunggu pada saat pembayaran ganti kerugian.

- 2) Besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai tunggal untuk perbidang tanah.
- 3) Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian tim penilai publik atau penilai pemerintah, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat.
- 4) Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh tim penilai, yang kemudian disampaikan kepada ketua pelaksanaan pengadaan tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.
- 5) Besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan dasar musyawarah penetapan untuk pemberian ganti kerugian.

Mengacu pada pasal 78 menjelaskan tentang pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang yang meliputi :

- 1) Ganti kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 ayat (1) huruf a, diberikan dalam bentuk mata uang rupiah.
- 2) Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk. Validasi oleh ketua pelaksanaan pengadaan tanah yang dimaksud merupakan kegiatan verifikasi yang meliputi;

- a) Pemeriksaan formal kelengkapan rekapitulasi peta bidang dan daftar nominatif hasil inventarisasi dan identifikasi satuan tugas a dan satuan tugas b;
- b) Pemeriksaan kesesuaian rekapitulasi pihak yang berhak dengan bentuk ganti rugi kerugian hasil musyawarah.
- c) Validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dalam waktu paling lama (lima) hari sejak berita acara kesepakatan ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada pasal 77 ayat (2).
- d) Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak milik oleh pemilik tanah.
- e) Pemberian ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 17 (tujuh belas) hari sejak penyampaian hasil validasi oleh pelaksana pengadaan tanah.
- f) Dalam hal tertentu pemberian ganti kerugian diberikan lebih dari 17 (tujuh belas) hari.
- g) Hal tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan keadaan dimana (a) anggaran yang tersedia tidak mencukupi, (b) pihak yang berhak tidak hadir saat jadwal pemberian ganti rugi, atau (c) terdapat persoalan keamanan, ekonomi, politik, budaya, sosial, dan/atau persoalan teknis lainnya.

Pada ketentuan pasal 79 menjelaskan tentang penggantian rugi dalam bentuk tanah pengganti meliputi;

- a) Ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh instansi yang memerlukan tanah.
- b) Tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan atas nama pihak yang berhak.
- c) Penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- d) Dalam hal peruntukan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan termasuk dalam jenis kepentingan umum, penyediaannya dapat dilakukan melalui tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum.
- e) Selama proses penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dana penyediaan tanah pengganti dititipkan pada bank oleh dan atas nama instansi yang memerlukan tanah.
- f) Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud dilakukan paling lama 6 bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah.

E. Pelepasan Hak

Pelepasan hak dilakukan setelah dilakukan nya rangkaian ganti kerugian penyerahan dilakukan dengan menyerahkan bukti bukti berupa SKPT kepada Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu. Pelepasan hak milik objek pengadaan tanah dilakukan dengan membuat berita acara daftar pelepasan hak objek pengadaan tanah yang ditanda tangani pemilik objek pengadaan tanah sebelumnya, Dinas

Kesehatan Kabupaten Mahakam Ulu dan Perwakilan kantor pertanahan Kutai Barat. Pada pasal 79 ayat (5) PP Nomor 39 Tahun 2023 menyatakan bahwa pemberian ganti rugi kerugian yang dimaksud pada ayat (3) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu tersedia nya tanah pengganti.

F. Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah objek pengadaan tanah diawali dari penyerahan hasil pengadaan tanah, penyerahan hasil dilakukan setelah pemberian ganti kerugian. Penyerahan hasil diserahkan oleh lembaga pertanahan Kabupaten Kutai Barat kepada Dinas Kesehatan Kabupaten Mahakam Ulu disertai dengan data pengadaan tanah paling 7 (tujuh) hari kerja setelah pengadaan tanah selesai.

Untuk efisiensi dan efektifitas pelaksanaan dari pengadaan tanah skala kecil yang kurang dari 5 (lima) hektar dapat dilakukan tanpa pengadaan tanah yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaanya. Pendanaan tahap penyerahan hasil terdiri atas dua sumber yaitu anggaran pendapatan belanja daerah (APBD) dan anggaran pendapatan belanja negara (APBN). Pada administrasi peraturan daerah di Kabupaten Mahakam Ulu tentang tanah/pengadaan tanah sendiri secara spesifik belum diterbitkan atau masih dalam proses perancangan. Secara garis besar pengadaan tanah di Kabupaten Mahakam Ulu didahului dengan diadakanya muyawarah yang diawali dengan penyuluhan terhadap masyarakat pemegang hak milik tentang maksud dan tujuan pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah (PPT) bersama dengan instansi yang memerlukan tanah yaitu Dinas Kesehatan Kabupaten Mahakam Ulu,

dengan membuka keterlibatan tokoh masyarakat dan Pemerintah Desa Ujoh Bilang. Menyusul penyuluhan tersebut dilakukan inventarisasi terhadap objek pengadaan tanah oleh PPT, Dinas Kesehatan Kabupaten Mahakam Ulu, serta Pemerintah Desa dan Instansi terkait yang masuk dalam agenda kegiatan pengadaan tanah. Pengumuman hasil inventarisasi ini memberikan kesempatan kepada pemilik objek pengadaan tanah untuk menyampaikan keberatan. Pada tugas dan fungsi nya panitia penyelenggara pengadaan tanah di Mahakam Ulu memiliki tugas yang meliputi;

- a) Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitanya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
- b) Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan bersamaan dengan dokumen penting yang mendukung;
- c) Menetapkan besarnya ganti rugi kerugian atas tanah;
- d) Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak milik atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tersebut;
- e) Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti kerugian kepada pemegang hak milik
- f) Membuat berita acara pelepasan;
- g) Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak berkompeten.

Kemudian di tahap selanjutnya diadakan musyawarah untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Musyawarah ini dilakukan langsung antara

Dinas Kesehatan Kabupaten Mahakam Ulu dan pemegang hak objek pengadaan tanah, apabila dihendaki maka dapat dilakukan secara bergiliran antara Dinas Kesehatan Kabupaten Mahakam Ulu dengan pemilik objek untuk memberikan pendapat masing masing terkait dengan pengadaan tanah. Oleh PPT diberikan penjelasan yang meliputi ;

- a) Untuk tanah nilainya didasarkan pada, nilai nyata dengan memperhatikan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) pada tahun terakhir.
- b) Faktor yang mempengaruhi harga tanah, misalnya (lokasi tanah, tanaman tumbuh, bangunan dll).
- c) Nilai taksiran bangunan, tanaman, dan benda-benda yang relevan.

Pemegang hak atas tanah menyampaikan keinginan tentang bentuk dan besaran ganti kerugian yang akan diberikan oleh Dinas Kesehatan Kabupaten Mahakam Ulu, apabila pemegang hak objek tanah menolak tawaran ganti kerugian yang diberikan pada musyawarah maka pemegang hak dapat mengajukan hak kepada bagian pemerintahan Kabupaten Mahakam Ulu yang mewakili Bupati disertai dengan alasannya. Pemegang hak di anggap keberatan terhadap putusan PPT apabila setelah keputusan diberitahukan secara tertulis selama 3 (tiga) kali, ganti kerugian tidak diambil. Pada tahap ini bupati meminta pertimbangan PPT dan PPT kintah Kutai Barat serta mengeluarkan surat keputusan (SK), penetapan ganti kerugian berdasarkan usulan PPT kintah Kutai Barat. Bila pemegang hak tetap keberatan maka Dinas Kesehatan dapat melaporkan pada pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu yang dapat menyetujui permintaan pemegang hak dan diwujudkan dalam SK Bupati. Pada tahap pemberitahuan rencana pengadaan tanah Dinas Kesehatan

maupun Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu, wajib memberitahukan rencana pengadaan tanah kepada pemilik tanah / ahli warisnya yang pada PP Nomor 39 Tahun 2023 pasal 6 ayat (2) menjelaskan bahwa maksud dan tujuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berisi uraian penjelasan dan maksud serta tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaatnya pembangunan untuk kepentingan umum. Pemberitahuan Rencana Pengadaan tanah Di Kabupaten Mahakam ulu, meliputi surat pemberitahuan yang memuat beberapa informasi penting antara lain;

- a) Nama dan alamat pemilik tanah dan/atau ahli warisnya;
- b) Luas dan batas tanah yang akan di ambil;
- c) Tujuan dari pengadaan tanah;
- d) Nilai jual objek pajak, sesuai dengan perkiraan tanah yang akan diambil;
- e) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan pelaksanaan pembangunan;
- f) Hak-hak pemilik tanah atau ahli warisnya;
- g) Ketentuan mengenai ganti rugi yang mencakup kompensasi yang akan diberikan kepada pemilik tanah sebagai ganti rugi atas tanah yang diambil.
- h) Ketentuan lain yang dianggap perlu.

Kemudian pada tahap ganti rugi Dinas Kesehatan Kabupaten Mahakam Ulu melakukan penawaran kepada pemilik tanah atau ahli warisnya, bentuk penawaran yang ditawarkan adalah ganti rugi berupa;

- a) Uang;

- b) Tanah pengganti;
- c) Pembangunan (apabila diatas tanah memiliki bangunan)
- d) Bentuk lain yang disetujui para pihak.

Kemudian setelah mendengarkan penawaran pemilik tanah berhak meninjau penawaran tersebut dan berhak mengajukan keberatan apabila penawaran yang diberikan dianggap kurang. Tahap penawaran dan kesepakatan ini penting untuk mencapai kesepakatan yang adil antara pemilik tanah dengan Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu. Pada proses penggantian rugi dalam bentuk uang yang mengacu pada pasal 78 ayat (2) PP 39 Tahun 2023 menjelaskan pemberian ganti rugi dalam bentuk uang dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah yaitu Dinkes Mahakam Ulu berdasarkan validasi dari Ketua PPT atau Pejabat pelaksana yang ditunjuk. Validasi oleh ketua pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan kegiatan verifikasi yang meliputi:

- 1) Pemeriksaan formal kelengkapan rekapitulasi peta bidang dan daftar nominatif hasil inventarisasi dan identifikasi bidang tanah.
- 2) Pemeriksaan kesesuaian rekapitulasi pihak yang berhak dengan bentuk ganti kerugian hasil musyawarah.

Ganti kerugian menurut pasal 69 ayat (2) besaran nilai ganti rugi yang diberikan merupakan nilai tunggal perbidang tanah. Kemudian ayat (3) menjelaskan bahwa berdasarkan hasil dari tim penilai yang menilai menetapkan bahwa hasilnya bersifat final dan mengikat. Setelah dilakukan pengukuran dan pemetaan maka dibuatlah surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) dari surat keterangan pendaftaran

inilah Badan pertanahan Kutai Barat akan menerbitkan sertifikat tanah. Pengadaan tanah dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilaksanakan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan RTRW yang telah disepakati. Perencanaan pembangunan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan atas RTRW dan prioritas pembangunan yang tercantum kedalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah yang bersangkutan.

Dalam tahapan pengadaan yang diuraikan penulis di atas merupakan tahapan yang sesuai dan seharusnya dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu dengan mengacu pada peraturan pelaksana yakni Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum. Namun pada kenyataannya dilapangan pengadaan tanah Di Kabupaten Mahakam Ulu dilaksanakan dalam bentuk hibah, yang dalam peraturannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tidak membahas mengenai pengadaan tanah yang dilakukan dengan cara hibah. Berdasarkan hasil temuan penulis pada penelitian, penulis menemukan bahwa Pemerintah Kabupaten Mahakam ulu pada pedoman hukum kegiatan pengadaan tanah mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum. namun pada proses pelaksanaan nya bentuk pengadaan yang dilakukan adalah dengan cara menghibahkan tanah untuk pembangunan fasilitas umum hal ini juga penulis kaitkan dengan pembahasan pada landasan teori yakni teori dari Gunanegara, yang

mendefenisikan pengadaan tanah adalah pemberian secara sukarela oleh sebab itu penulis perlu mengkaitkan teori tersebut pada temuan penulis. Salah satunya hibah tanah untuk pembangunan puskesmas Ujoh Bilang, adapun proses nya meliputi kegiatan sebagai berikut :

a) Tahap Persiapan

Pada tahap ini Dinas Kesehatan Kabupaten Mahakam Ulu melaporkan kepada Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu melalui dokumen perencanaan tentang pembangunan puskesmas, setelah dilaporkan Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu akan melakukan rapat bersama instansi atau lembaga terkait untuk menentukan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan puskesmas. Dalam rapat ini melibatkan petinggi/kepala desa, bagian aset daerah, dan Dinas Kesehatan kabupaten Mahakam Ulu. Kemudian setelah mendapatkan lokasi yang telah disetujui Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu melalui Kepala desa akan menerbitkan surat undangan pemanggilan kepada pemilik tanah untuk melakukan musyawarah bersama terkait penetapan lokasi. Musyawarah ini membahas terkait tujuan pembangunan yang akan dilaksanakan di atas tanah pemegang hak milik serta menanyakan kesediaan pemegang hak milik. Setelah musyawarah dilakukan dan disetujui oleh pemilik tanah yang menghibahkan tanah nya maka Dinas Kesehatan akan mempersiapkan dokumen untuk proses hibah oleh pemegang hak milik tanah.

b) Tahap Pengadaan

Setelah melakukan musyawarah dan tercapainya hasil musyawarah yakni pemegang hak milik menghibahkan tanah nya seluas 1.500 M² kepada Dinas Kesehatan Kabupaten Mahakam Ulu untuk pembangunan fasilitas umum alasan pemegang hak milik menghibahkan tanah miliknya ialah karena pemegang hak milik merasa bahwa tanah yang dimiliki sangat berguna dan strategis ketika dibangun puskesmas dan juga pemegang hak milik merasa tanah yang dihibahkan merupakan skala kecil. Kemudian pada tahap pengadaan ini dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan luas tanah serta survey tanah setelah rangkaian kegiatan tersebut dilakukan maka akan dijadikan dokumen dan diserahkan kepada BPKAD Kabupaten Mahakam Ulu melalui bidang aset daerah.

c) Tahap Pelepasan

Setelah dokumen siap, pemegang hak milik menyerahkan kepemilikan tanah yang didukung dokumen penting kepemilikan yaitu SKPT dan surat keterangan hibah kepada bagian aset daerah. Setelah diterima bagian aset daerah akan menyiapkan kembali dokumen administrasi secara menyeluruh dan akan diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kutai Barat.

d) Tahap Penyelesaian.

Setelah Kantor Pertanahan Kutai Barat Menerima dokumen administrasi tersebut kemudian Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat kepemilikan kepada Dinas Kesehatan Kabupaten Mahakam Ulu. Setelah penerimaan sertifikat maka pembangunan fasilitas umum berupa puskesmas dapat dilaksanakan.

Kemudian menurut analisa penulis terkait uraian pengadaan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu kurang tepat untuk dilakukan, hal ini berkaitan pada proses nya Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu mengimplementasikan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Di Kabupaten Mahakam Ulu. Secara umum pembahasan mengenai Peraturan Pemerintah Nomor 39 membahas terkait pengadaan tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak milik objek pengadaan. Namun pada data hasil penelitian di landasan faktual pengadaan tanah dilakukan dengan hibah, seperti yang diketahui hibah untuk pengadaan tanah tidak dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023. Menurut analisa dari penulis hibah tanah dari masyarakat kepada Pemerintah seharusnya dilaksanakan dengan mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Hibah Daerah, sebagaimana dijelaskan pada pasal 4 ayat (1) bagian c Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Hibah Daerah bahwa hibah kepada pemerintah dapat dilakukan oleh kelompok masyarakat atau perorangan. Kemudian Pada pasal 3 menjelaskan bahwa hibah daerah dapat berbentuk uang, barang, dan/atau jasa. Secara klasik tanah dikategorikan sebagai benda/barang tidak bergerak sesuai dengan ketentuan pasal 506 KUHper yang juga menjelaskan bahwa benda tidak bergerak karena sifatnya ialah tanah. oleh sebab itu proses tahapan pengadaan tanah yang dilakukan melalui hibah Oleh Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu secara efisiensi nya menurut analisa penulis lebih tepat menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun

2012 Tentang Hibah Daerah yang didalamnya dijelaskan secara umum pemberian tanah kepada pemerintah daerah melalui hibah.

B. Kendala Dalam Pembangunan Puskesmas Ujoh Bilang Di Kabupaten Mahakam Ulu.

Sebelum penulis menguraikan kendala yang di alami penulis terlebih dahulu memberikan apresiasi yang setinggi-tingginya kepada salah satu warga Desa Ujoh Bilang yang mana pada tahap pembangunan yang membutuhkan pengadaan tanah di zaman sekarang penulis menemukan bahwa pengadaan tanah yang dilakukan untuk pembangunan puskesmas itu diberikan melalui hibah atau cuma-cuma hal ini memberi tahu penulis bahwa sebagai warga negara yang baik pemegang hak milik mempunyai jiwa nasionalisme yang tinggi dalam mendukung percepatan pembangunan daerah. Jika dikaitkan dengan pembahasan landasan teori maka teori yang digunakan pada pembahasan ini ialah teori menurut Gunanegara, yang menyampaikan bahwa yang dimaksud pengadaan tanah adalah sebuah proses pelepasan hak yang dilakukan dengan sukarela untuk kepentingan umum berupa tanah ataupun benda yang terdapat diatasnya oleh pemilik tersebut. Pembahasan ini juga berkaitan dengan rumusan masalah kedua yakni terkait kendala pengadaan tanah untuk pembangunan Puskesmas Ujoh Bilang. Selanjutnya perlu diketahui bahwa dalam pengadaan tanah ini tentunya mengalami kendala- kendala seperti :

1. Kendala Administrasi

Dalam hasil wawancara penulis dengan bapak Anastasius Avun, faktor pengambat pada proses mekanisme pengadaan tanah di Kabupaten Mahakam

Ulu adalah belum adanya peraturan daerah Mahakam Ulu yang spesifik tentang tanah atau pengadaan tanah, narasumber menjelaskan bahwa pihak BPKAD sudah berkordinasi dengan kantor bagian hukum sekretariat Kabupaten Mahakam Ulu mengenai perda pengadaan tanah. Hasil kordinasi tersebut menjelaskan bahwa perda pengadaan tanah di Mahakam Ulu masih dalam rancangan naskah akademik, hal ini dikatakan sebagai faktor yang menghambat jalan nya proses mekanisme. Narasumber mengatakan bahwa Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu saat ini menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Hasil wawancara juga mengatakan bahwa di Kabupaten Mahakam Ulu sendiri masih bergantung dengan Kantor Pertanahan Kutai Barat dalam hal administrasi pertanahan seperti penerbitan sertifikat dan lain lain.

2. Kendala Pengetahuan

Sejauh ini dalam pelaksanaan pengadaan tanah faktor pengetahuan masyarakat dalam proses pengadaan tanah dianggap masih minim, terutama pengetahuan masyarakat soal pengadaan tanah. Yang terkadang pemerintah kesulitan memberitahukan masyarakat mengenai mekanisme yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Kendala Geografis

Kabupaten Mahakam Ulu, adalah kabupaten baru yang terbentuk hasil dari pemisahan dengan Kabupaten Kutai Barat. Hasil observasi lapangan penulis menjelaskan bahwa di Kabupaten Mahakam Ulu, masih melakukan berbagai

pembangunan seperti pembangunan perkantoran, sekolah, puskesmas, dan lain lainnya. Dalam praktek pembangunan mahakam ulu memerlukan adanya pengadaan tanah, namun setelah dilakukan nya observasi ditemukan belum adanya kantor pertanahan di mahakam ulu yang beroperasi, hasil wawancara penulis dengan narasumber menjelaskan bahwa saat ini Pemerintah Mahakam Ulu masih membangun kerja sama dengan Kantor pertanahan Kutai Barat. Dalam prosesnya Pemerintah daerah Mahakam Ulu telah mengirimkan surat kepada kementerian ATR/BPN, terkait adanya kantor pertanahan di Mahakam Ulu, namun hingga saat ini pemerintah Mahakam Ulu masih menunggu respon dari kementerian hal ini juga menjadikan faktor yang menghambat proses pengadaan tanah atau proses terkait administrasi di Kabupaten Mahakam Ulu.

Selain kendala yang diuraikan diatas penulis juga menemukan beberapa kendala yuridis yang terjadi pada kegiatan pengadaan tanah Di Kabupaten Mahakam Ulu seperti yang penulis uraikan pada landasan faktual kendala yang di alami antara lain meliputi :

- A. Kegiatan hibah tanah yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum, namun pada fakta nya Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tidak membahas kegiatan pengadaan tanah melalui hibah.
- B. Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu masih kesulitan dalam proses mekanisme pengadaan tanah hal ini disebabkan Peraturan Daerah

Mengenai standar harga tanah dan tanam tumbuh masih dalam tahap rancangan naskah akademik.

- C. Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu hingga saat ini belum memiliki Kantor atau Badan Pertanahan Sendiri seperti di daerah lainya sehingga ini menjadi kendala dan juga kesulitan Pemerintah dalam urusan administrasi pertanahan Di Kabupaten Mahakam Ulu.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Mekanisme pengadaan tanah untuk pembangunan puskesmas Ujoh Bilang di Kabupaten Mahakam Ulu dilakukan dengan mengacu pada Peraturan Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum, yang secara rinci menjelaskan terkait alur dan ganti rugi pengadaan tanah. Namun pada hasil temuan penulis menemukan bahwa pengadaan tanah di Kabupaten Mahakam Ulu juga dilakukan dengan pemberian tanah secara hibah oleh pemegang hak milik. Adapun tahapan yang dilakukan dalam proses hibah ini meliputi tahap persiapan, tahap pengadaan, tahap pelepasan, dan tahap penyelesaian.
2. Kendala dalam pengadaan tanah untuk pembangunan puskesmas Ujoh Bilang di Kabupaten Mahakam Ulu secara umum dan secara yuridis meliputi kendala administrasi seperti pengurusan berkas pengadaan tanah dikantor pertanahan Kutai Barat serta belum terbitnya peraturan daerah Kabupaen Mahakam Ulu yang spesifik mengenai tanah dan/atau pengadaan tanah. Kemudian kendala pengetahuan masyarakat yang kurang sosialisasi dan pemahaman terkait peraturan perundang-undangan terkait pengadaan tanah. Selanjutnya kendala geografis Mahakam Ulu yang merupakan Kabupaten baru yang mana belum memiliki kantor pertanahan sendiri

sehingga karena faktor geografi Mahakam Ulu ini menjadi penghambat dalam proses pengadaan tanah.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan dari hasil penelitian penulis maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut;

1. Hendaknya dalam mekanisme pengadaan tanah untuk pembangunan puskesmas Ujoh Bilang, Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu melakukan prosesnya sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku kemudian dalam proses administrasi nya mempercepat pendirian kantor pertanahan sendiri di Kabupaten Mahakam Ulu. Agar memudahkan urusan administrasi pertanahan Di Kabupaten Mahakam Ulu.
2. Hendaknya Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu dalam melakukan kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan puskesmas Ujoh Bilang dengan memperhatikan kendala yang dihadapi yaitu dengan membuat rangkaian evaluasi dalam setiap kegiatan pengadaan tanah yang dalam hal ini akan memberikan gambaran antisipasi pada kendala di masa yang mendatang dalam proses mekanisme pengadaan tanah di Kabupaten Mahakam Ulu.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU/LITERATUR

- Adrian Sutedi, 2019, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika,
- H. M. Arba, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika
- Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta, Margaretha Pustaka.
- Bernhard Limbong, 2014, *Politik Pertanahan*, Jakarta, Margareta Pustaka.
- Bernard Limbong, 2011 *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, Jakarta, Margareta Pustaka,
- Urip Susanto S.H.M.H ,2019, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana.
- Gunanegara, 2017, *logika hukum pemberian hak atas tanah*, Tatanusa
- Djoni Sumardi Gozali S.H.M.H, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah Di Indonesia*, Citra Aditiya Bakti
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2018, *Dasar-Dasar Pengadaan Tanah Untuk pembangunan bagi Kepentingan Umum*, Yogyakarta, , Mitra Kebijakan.
- Purwadiningyah MW, 2017, *Konsep Dasar Administrasi Dan Administrasi Pertanahan*,
- Supriadi, 2012, *Konsep Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Supriadi, 2012,, *Tahapan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Jhon Salindeho,2020, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua Sinar Grafika, Jakarta
- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, 2010, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjaun Singkat*, Jakarta Grafindo Persada.
- Umar Said Sugiharto, 2015, *Hukum Pengadaan Tanah Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Setara Press

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen IV

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 39 tahun 2023 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan

C. JURNAL

Koeswahyono, Imam. " Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah

Untuk Kepentingan, Suatu Catatan Kritis." *Jurnal Hukum &*

Pembangunan 41.2 (2011):

Subekti, Rahayu. "Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *Yustisia* 5.2

(2016):.

Prawesthi, Wahyu, and Nur Handayati. "Analisis Yuridis Pemberian Ganti

Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum."

(2017):

Putra, Johans Kadir, Sri Endang Rayung Wulan, and Usman Usman.

"PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR PERKANTORAN-COASTAL ROAD DI KABUPATEN PETAJAM PASER UTARA." Jurnal de jure 11.2 (2019).

D. INTERNET

<https://kbbi.web.id/agraria.html> (8 September 2023)

<https://KBBI/kepentingan/umum>. (diakses pada 30 Januari 2024 pukul 12:28)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama lengkap penulis sekaligus peneliti yaitu Emiliana Rosalia Roselyn penulis lahir pada tanggal 5 September 2001, dari pasangan Alexander Irang Ding (alm) dan Sophia Lupung Kaya. Penulis beragama Katholik dan berkewarganegaraan Indonesia. penulis pertama kali memasuki bangku

pendidikan Sekolah Dasar Negeri 001 Ujoh Bilang pada Tahun 2008 hingga 2013 kemudian penulis melanjutkan jenjang Sekolah Menengah Pertama Negeri 01 Long Bagun pada tahun 2014-2016 setelah itu lanjut pada Sekolah Menengah Atas Negeri 01 Long Bagun pada tahun 2017-2019. Setelah lulus pada tahun 2019 penulis melanjutkan pendidikan S-1 Hukum pada perguruan tinggi Universitas Widyagama Mahakam Samarinda. Dengan penuh perjuangan, kerja keras, dan usaha serta dukungan dari berbagai pihak akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

DOKUMENTASI PENELITIAN



**Wawancara dengan Bapak Anastasius Avun S.Sos,M.Si selaku Kepala Bidang Aset Daerah
Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Mahakam Ulu pada hari selasa 27
agustus 2024 Pukul 11.00 WITA**

Dokumentasi pengadaan tanah untuk pembangunan fasilitas umum (puskesmas) Di Desa Ujoh Bilang Kabupaten Mahakam Ulu



: Emiliana Rosalia Roselyn
: 1974201026
: 082236294044
: emilianarosaliaroselyn@gmail.com
• Mahasiswa Smt. Akhir

Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda :
Penelitian Skripsi

PEDOMAN WAWANCARA

**RESPONDEN/NARASUMBER : Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah
Kabupaten Mahakam Ulu. (Bidang Aset Daerah)**

Nama : Anastasius Avun S.Sos,M.Si
Jabatan : Kepala Bidang Aset Daerah (BPKAD MAHAKAM UIU)
Alamat : Jalan poros Tikah Ujoh Bilang, Kec. Long Bagun
Hari dan Waktu : Selasa 27 Agustus 2024 Pukul 11.00 WITA

Daftar pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian yang berjudul:

"Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Fasilitas Umum Di Kabupaten Mahakam Ulu Ditinjau Dari PP Nomor 39 Tahun 2023 Perubahan Atas PP Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum"

Berikut daftar pertanyaan wawancara yang diajukan:

1. Bagaimana Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Mahakam Ulu?
2. Apa saja Fasilitas Umum yang sudah di bangun di Kabupaten Mahakam Ulu?
3. Apa kendala yang di alami dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan di Kabupaten Mahakam Ulu?
4. Bagaimana Proses Perencanaan sampai pada tahap finishing pengadaan Tanah di Kabupaten Mahakam Ulu?

Berikut daftar data penunjang yang diperlukan:

1. Struktur Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Mahakam Ulu. (Bidang Aset Daerah.
2. Arsip Dokumen Pengadaan Tanah di Kabupaten Mahakam Ulu.
3. Profil Narasumber.

Dipindai dengan CamScanner

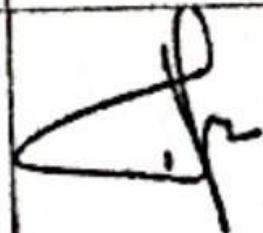
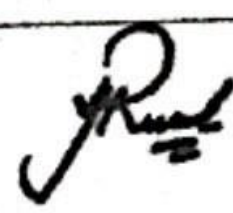
Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat Saya,



Emiliana Rosalia Roselyn

Men etahui:

	Dosen	Nama Dosen	Tanda Tangan
1.	Pembimbing I	Dr. Yatini S.H,M.H	
2.	Pembimbing II	Rustiana S.H,.M.H	

Dipindai dengan CamScanner

SURAT PERNYATAAN HIBAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Stevanus Geh Madang

Jenis kelamin : Pria

Tempat, Tanggal lahir : Ujoh Bilang, 12 Maret 1964

Alamat : Ujoh Bilang, Jln. Bang Juk RT XI Kecamatan Long Bagun

Selanjutnya disebut sebagai **Pemberi hibah**

Bahwa dengan ini saya menghibahkan tanah hak milik saya seluas 1500M² yang terletak di Jalan Poros simpang BLK kampung Ujoh Bilang Kecamatan Long Bagun Kabupaten Mahakam Ulu, kepada Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu untuk dipergunakan sesuai kebutuhan Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu. Adapun status tanah tidak terlibat dengan sengketa manapun apabila dikemudian hari dipermasalahkan maka saya siap bertanggung jawab.

Adapun batas batas tanah tersebut sebagai berikut :

1. Sebelah Utara berbatasan dengan :



Simon Igang

2. Sebelah Selatan berbatasan dengan :

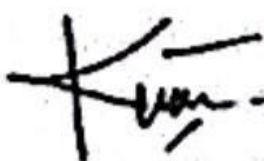
Kantor BLK

3. Sebelah Timur berbatasan dengan :



Kirung Juk

4. Sebelah Barat berbatasan dengan :



Ingan kuleh

Demikian surat hibah hak milik tanah ini dibuat dengan sebenar-benarnya dalam keadaan sehat dan tanpa paksaan dari pihak manapun. Dan apabila dikemudian hari ada gugatan dari ahli waris saya, maka untuk diketahui yang menjadi saksi dalam pernyataan ini adalah ahli waris saya sendiri.

Ujoh bilang 20 juli 2022

Mengetahui

an die Deutsche Regierung, Herr Buland:

PETRO
ONTARIO SUTRINO

Pemberi Hibah



METERA
TEMPE

DF7AMX084435648

STEVANUS GEH MADANG

Saksi-saksi

1. Adrianus Gelung Geh

2. Romanus aluy Geh

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**



**SERTIPIKAT
(TANDA BUKTI HAK)**

**KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA**

KUTAI BARAT

1 6 • 1 1 • 0 3 • 0 7 • 4 • 0 0 0 1 5

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**



SERTIPIKAT

HAK : **PAKAI** **No.** **00015**

PROVINSI : **KALIMANTAN TIMUR**
KABUPATEN / KOTA : **MAHAKAM ULU**
KECAMATAN : **LONG BAGUN**
D E S A / KELURAHAN : **UJOH BILANG**

**KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA
KUTAI BARAT**

DAFTAR ISIAN 307
No. **20286 / 2022**
DAFTAR ISIAN 208
No. **12018 / 2022**
DI. 301 NO. 1899 / 2022
Tanggal. **02 / 12 / 2022**

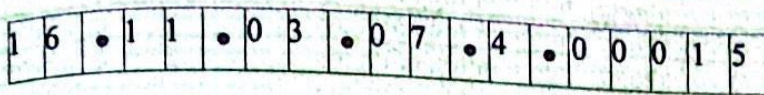
1	6	.	1	1	.	0	3	.	0	7	.	4	.	0	0	0	1	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman :

a) HAK : PAKAI No. : 00015 Desa / Kel : Ujoh Bilang Tgl. berakhirnya hak : Selama dipergunakan	d) NAMA PEMEGANG HAK PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN MAHAKAM ULU Cq. DINAS KESEHATAN Tanggal lahir / akta pendirian
b) NIB 16.11.03.07.01051 Letak Tanah	
c) ASAL HAK 1. Konversi 2. Pemberian Hak Atas Tanah Negara 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang	g) PEMBUKUAN Sendawar, 07/12/2022 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Kutai Barat ttd
d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. No. 2. Surat Keputusan Kakantah Kab. Kutai Barat Tgl. 01/12/2022 No. SK 108/HP/BPN-64.07/2022 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. No.	h) PENERBITAN SERTIPIKAT Sendawar, 07/12/2022 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Kutai Barat
e) SURAT UKUR Tgl. 02/12/2022 No. 00701 / Ujoh Bilang / 2022 Luas : 1.505 M²	 HARIYOKO, S.ST. NIP 19780822 200212 1 005
i) PENUNJUK Peta Pendaftaran Lembar : 50.1-24.213-09-8-2 Penggunaan : Kantor Dinas Kesehatan Kotak : B/3 Kabupaten Mahakam Ulu Gambar Ukur : 293 / 2021	

ABG793426



DAFTAR ISIAN 207

NIB : 16.11.03.07.01051

SURAT UKUR

Nomor : 00701 / Ujoh Bilang / 2022

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : Kalimantan Timur

Kabupaten / Kota : Mahakam Ulu

Kecamatan : Long Bagun

Desa / Kelurahan : Ujoh Bilang

Peta : Pendaftaran

Nomor Peta Pendaftaran : 50.1-24-213-09-8-2

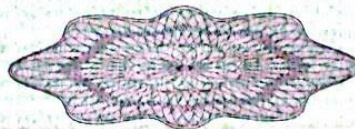
Lembar : 2 Kotak : B/3

Keadaan Tanah : Non Pertanian

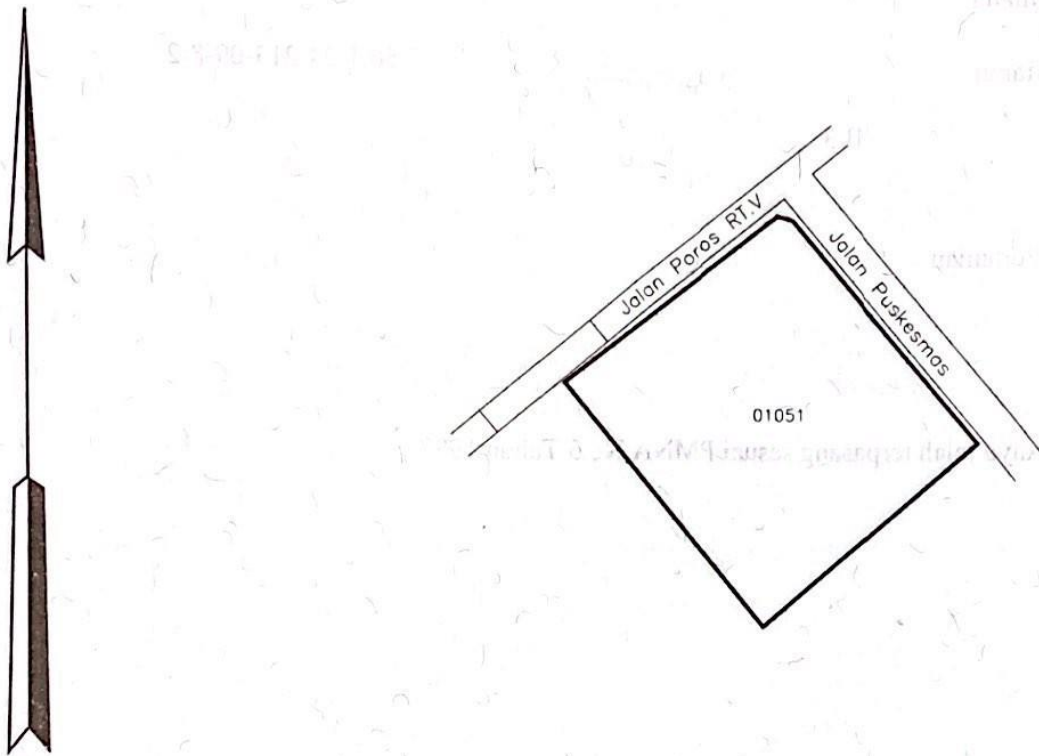
Tanda-tanda batas : Dari kayu telah terpasang sesuai PMNA No.3 Tahun 1997

Luas : 1.505 M² (Seribu lima ratus lima meter persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : Oleh pemohon.



SKALA 1 : 1000



PENJELASAN : _____ batas tanah ini

Kutipan Peta Bidang No. 303 / 2021 Tanggal. 14 / 11 / 2021

22 / 10 / 2021

No. 10390

02 / 12 / 2022

No 20193

UNTUK SERTIPIKAT

Sendawar, 02 / 12 / 2022

Sendawar, 07/12/2022

Kepala Seksi Survei dan Pemetaan

Kantor Pertanahan

Kabupaten / Kota

Kabupaten / Kota

Kuta Barat

Kutai Barat

ttd

REDY TANSON,S.ST

NIP 19720831 199703 1 002

Kabupaten / Kota
Kutai Barat

KEMENTERIAN AGRARIA DAN RISET
16

HARIYOKO, S.ST.

19780822 200212 1 005

REPUBLIK INDONESIA

	<u>Pemisahan</u>
Lihat Surat Ukur	<u>Penggabungan</u>
	<u>Pengganti</u>

Nomor :

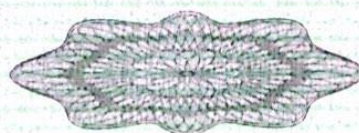
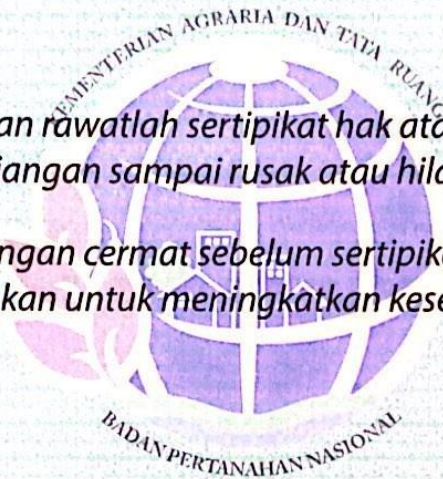
Nomor Hak :

Dikeluarkan Surat Ukur		Luas	Nomor Hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : Nomor Hak :

***"Jaga dan rawatlah sertifikat hak atas tanah ini,
jangan sampai rusak atau hilang"***

***"Kalkulasikan dengan cermat sebelum sertifikat hak atas tanah ini
dijaminkan untuk meningkatkan kesejahteraan"***





PEMERINTAHAN KABUPATEN MAHAKAM ULU
BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH

Alamat : Jalan Poros Kampung Ujoh Bilang - Kampung Long Bagun Kecamatan Long Bagun
UJOH BILANG

LEMBAR DIPOSISI

Surat Dari	:	EMILIANA ROSALIA ROSELYN	Di Terima Tgl	:	13-agustus 2024
No. Surat	:	277/UWGM/FH-B/VII/2024	No. Agenda	:	
Tgl Surat	:	08 Juli 2024	Sifat	:	
Perihal	:	Ponelitian Skripsi			

CATATAN

Kepala BPKAD	:	
Sekretaris BPKAD	:	Kepd Bidang Aset sudah menandatangani salam dan nama srt di maksud. TSS
		☐ Kasubag Umum dan Kepegawaian ☐ Kasubag Perencanaan Program dan Keuangan ☐ Kabid Anggaran ☐ Kabid Perbendaharaan ☐ Kabid Akuntansi ☒ Kabid Aset dan Daerah

Catatan :