



Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Dwi Nurul Aulia Pattiha¹, JemmyJefry Pietersz², Novyta Uktolseja³

^{1,2,3}. Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

Email Corespondensi: dwinuraulia3@gmail.com

ABSTRACT: *Procurement of land for public purposes is not carried out according to the stages such as planning, preparation, implementation and delivery of results and even at these 4 (four) stages disputes often occur so that owners of land rights lose their rights without compensation or the compensation they receive is not appropriate as a form of legal protection for the owner of the right to land. Purposes of the Research, reviewing and analyzing the land acquisition process for public interest can lead to land acquisition disputes, as well as reviewing and analyzing legal remedies for owners of land rights in the process of land acquisition for public interests. Methods of the Research the type of research used is normative juridical research using a problem approach, namely the statutory approach and the concept approach. While the legal materials used are primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Legal material collection techniques through library research with legal material analysis techniques, namely qualitative. Research results show that land acquisition for the public interest is very prone to causing disputes. This is because in the process of land acquisition for the public interest it is not carried out based on the provisions, because land acquisition for development for the public interest is carried out through the stages of: planning, preparation, implementation and delivery of results, not implemented These four stages cause disputes in the process of land acquisition for the public interest so that owners of land rights can take legal action as a form of legal protection against ownership of land rights to obtain compensation or objections can be made through non-litigation channels, namely deliberations, while the litigation path, namely the judicial process of Objections to location determination can be submitted to the PTUN, while objections to determining the form and amount of compensation are submitted to the local District Court.*

Keywords: *Protection; Landowner; Public Interest.*

ABSTRAK: Pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak dilaksanakan sesuai tahapan seperti perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil dan bahkan pada ke 4 (empat) tahapan ini pula sering terjadinya sengketa sehingga pemilik hak atas tanah kehilangan haknya tanpa ganti kerugian atau ganti kerugian yang diterimanya tidak sesuai sebagai wujud perlindungan hukum kepada pemilik hak atas. Tujuan penelitian, mengkaji dan menganalisis proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat menyebabkan sengketa pengadaan tanah, Serta mengkaji dan menganalisis upaya hukum bagi pemilik hak atas tanah dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis Normatif dengan menggunakan pendekatan masalah yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Sedangkan bahan hukum yang primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Tehnik pengumpulan bahan hukum melalui penelitian kepustakaan dengan teknik analisis bahan hukum yaitu kualitatif. Hasil Penelitian bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum sangat rawan menimbulkan sengketa hal ini disebabkan karena dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak dilakukan berdasarkan ketentuan, karena Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan: perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil, tidak dilaksanakannya empat tahapan ini menyebabkan sengketa dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum sehingga pemilik hak atas tanah dapat melakukan upaya hukum sebagai wujud perlindungan hukum terhadap pemilikan hak atas tanah untuk memperoleh ganti kerugian atau keberatan dapat dilakukan melalui jalur nonlitigasi yaitu musyawarah sedangkan jalur litigasi yaitu proses peradilan atas keberatan penetapan lokasi dapat diajukan ke PTUN, sedangkan keberatan penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian diajukan pada Pengadilan Negeri setempat.

Kata Kunci: *Perjanjian Damai; Implikasi Hukum; Konflik Bersenjata.*

PENDAHULUAN

Ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945, dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2 ayat (2) tentang Peraturan Pokok Agraria, keduanya menegaskan hak Negara menguasai segala sesuatu yang berkaitan dengan Bumi, Air, dan Ruang Angkasa. Ini berarti bahwa Negara memiliki kekuasaan untuk mengatur dan mengurus hal-hal tersebut, serta membuat undang-undang dan peraturan mengenainya.

Tuntutan pembangunan mengharuskan dipenuhinya berbagai kebutuhan hidup masyarakat. Kegiatan pembangunan membutuhkan sumber daya alam yang besar, apalagi melalui pembangunan sumber daya alam dan lingkungannya ditiadakan. Pembangunan yang dilakukan tentunya lebih menggunakan media hutan sebagai sumber daya yang digunakan untuk pembangunan.¹ Menurut Suhadi, "Negara dapat menentukan tanah mana yang harus dimiliki suatu badan hukum atau perorangan, serta tanah mana yang tidak boleh dimiliki perorangan maupun badan hukum, karena tanah-tanah tersebut akan dicadangkan untuk tujuan yang lebih besar untuk kepentingan umum". Penggunaan dari tanah sendiri memiliki akibat yang dapat ditimbulkan, oleh karena itu tanah tidak hanya berpedoman pada kepentingan sipemegang hak tanah tetapi harus mementingkan kepentingan orang lain dalam mengambil kebijakan.² Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) memberikan landasan hukum bagi pemerintah untuk menerbitkan hak atas tanah milik masyarakat. Artinya, pemerintah akan mengakui kepemilikan masyarakat atas tanah, dan masyarakat akan dapat menggunakan dan memiliki tanah tersebut sebagai bagian dari masyarakatnya. "untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara, serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang di atur dalam undang-undang".

Musyawarah antara pemilik tanah dengan pelaksana pembangunan untuk kepentingan umum merupakan cara yang tepat untuk mendapatkan hak atas tanah. Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum harus diperhatikan pengawasannya terkait pembangunan tersebut apakah telah seimbang dengan semua kepentingan pada masyarakat. Penyelenggaraan kegiatan untuk kepentingan umum diberikan dengan cara memberi ganti rugi kepada pemilik tanah secara adil dan layak sesuai dengan peraturan yang ada. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini pemerintah daerah, ketentuan dalam UUPA sendiri memberikan landasan hukum yang kuat bagi pemerintah untuk mengambil hak tanah yang dimiliki oleh masyarakat sebagaimana yang di atur dalam Pasal 18.

Penguasaan yuridis memberikan alas hak terhadap adanya hubungan hukum mengenai tanah yang bersangkutan. Tanah yang dikuasai fisiknya yang mana hak atas tanah yang diberikan serta menindaklanjuti alas hak yang melandasi hubungan tersebut³. Bagi masyarakat yang tanahnya akan digunakan untuk pembangunan, pelepasan hak atas tanah nya kepada pemerintah mempunyai konsekuensi, baik secara

¹ Pietersz, Jemmy J. "Fungsi dan peran lembaga kewang dalam perlindungan lingkungan di Maluku." *Jurnal Konstitusi* 2.1 (2010): 1-22.

² Suhadi, dkk, *Legal And Power Relationship : Revealing The Myth Of Public Interest In Land Acquisition for Development*. *International Journal of Business, Economics and Law*, Vol.4, No 3, 2014. h. 75-79

³ Sri Rumada Sihite, (2022). Kedudukan Hukum Objek Hak Atas Tanah Atas Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Bayar Secara Cicilan. *PATTIMURA Legal Journal*, 1(3), 231-239. <https://doi.org/10.47268/pela.v1i3.7508>

ekonomi maupun sosial, apalagi tanah tersebut merupakan satu-satunya bidang tanah sebagai tempat tinggal sekaligus sumber penghidupan. Oleh karena itu pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum harus dilaksanakan berdasarkan asas perikemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keserasian, kesambungan. Di negeri Tulehu Kecamatan Salahutu dimana proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak melibatkan seluruh masyarakat (pemilik tanah) padahaltanah yang dibutuhkan oleh pembangunan PLTP (pembangkit listrik tenaga panas bumi) sebesar 4,8 hektar sehingga sebagian masyarakat kehilangan haknya atas tanah, disisi lain terjadi konflik-konflik sosial antar sesama masyarakat untuk saling klaim mengklaim keseluruhan tanah maupun sebagian tanah yang di pakai untuk kepentingan umum, di tambah lagi dengan pembayaran 10% dari hasil penjualan yang harus diserahkan kepada pemerintah negeri dengan alasan pembayaran pajak sehingga hal ini memberikan kerugian yang luar biasa kepada masyarakat. Untuk itu perlu ditelaah lebih lanjut untuk menjawab permasalahan yang terkait dengan kebijakan pengadaan tanah tersebut.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum. Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul.⁴ Jenis penelitian yang di gunakan adalah penelitian "Yuridis Normatif". Yang merupakan sumber bahan hukum yang di peroleh melalui studi kepustakaan dan peraturan perundang-undangan. Pendekatan masalah yang digunakan ialah pendekatan Undang-Undang (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Sengketa Dalam Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Secara yuridis pengaturan terkait pengadaan tanah diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, di mana prinsip pembebasan tanah wajib memenuhi asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Hal ini bertujuan agar proses pengadaan tanah dilakukan secara adil untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat serta mereduksi determinasi negara terhadap pengakuan hak atas tanah yang dimiliki itiap-tiap individu. Sebab dominasi ketentuan negara dalam mengatur setiap yang ada di bumi air dan kekayaan alam sebagaimana diatur dalam frasa "*dikuasai negara*" tidak dapat dimaknai negara sebagai pemilik tunggal tiap hak atas tanah seperti layaknya hukum perdata. Melainkan negara berperan sebagai regulator dalam pemanfaatan sumber daya alam yang tersedia di Indonesia.⁵ Tahapan pengadaan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dalam pengadaan tanah terdiri dari tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Menurut Rachamadi Usman,⁶ suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya., baik secara langsung maupun tidak langsung .Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat

⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2011. *Penelitian Hukum*, KencanaPranada Media Group, Jakarta. h. 35

⁵ UpikHamidah, 2015 "Pengaturan Hukum Pengelolaan Sumber Daya Air Di Kota Bandar Lampung", *Jurnal Cita Hukum*, Vol. 3 No. 2, ,h. 313.

⁶ Rachmadi Usman, 2003, *PilihanPenyelesaianSengketa di LuarPengadilan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, h. 1.

klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.⁷

Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi. Pengumuman dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum. Penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan umum tersebut bagi Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan, maka berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pengadaan tanah pada prinsipnya dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan, yang dalam pelaksanaannya dapat mengikutsertakan atau berkoordinasi dengan pemerintah provinsi atau pemerintah kabupaten/kota.

Hasil dari konsultasi publik ulang ini juga harus dituangkan dalam berita acara kesepakatan. Jika dari konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, maka instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada gubernur melalui Tim Persiapan, selanjutnya gubernur akan membentuk Tim Kajian yang juga melibatkan akademisi, untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud. Gubernur berdasarkan rekomendasi dari Tim Kajian, akan mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas lokasi rencana pembangunan, di mana surat ini akan disampaikan kepada instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang keberatan.

Pelaksanaan musyawarah yang dilaksanakan antara timpelaksana pengadaan tanah dengan para warga sebagai pihak yang berhak untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi mengalami kebuntuan atau deadlock. Alasan para warga sebagai pihak yang berhak, bahwa tanah yang mereka kuasai tidak hanya sebagai tempat tinggal belaka, melainkan juga sebagai tempat untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan usaha untuk pemenuhan dan pengembangan ekonomi, dengan demikian penilaian harga tanah untuk menentukan besarnya ganti rugi tidak hanya didasarkan atas nilai jual objek pajak (NJOP) atau harga riil dari tanah, melainkan juga perlu untuk mempertimbangkan faktor-faktor lain sebagaimana diutarakan di atas dalam menentukan nilai ganti rugi untuk pelepasan hak atas tanah dari para warga sebagai pihak yang berhak, hilangnya tempat kegiatan-kegiatan usaha yang mereka rintis selama ini, biaya-biaya sosial yang harus ditanggung untuk pemukiman kembali di tempat yang baru, merupakan beban bagi para warga sebagai pemegang hak.

Oleh karena itu para warga sebagai pihak yang berhak merasa tingkat kesejahteraan yang selama ini sudah lebih terjamin, sedangkan di tempat yang baru kesejahteraan masih belum menentu, padahal salah satu asas dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf h UU No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dilaksanakan berdasarkan asas kesejahteraan. PERMA Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Pedoman Beracara Dalam Sengketa Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Peradilan Tata Usaha Negara, merupakan pedoman bagi masyarakat untuk mengajukan gugatan ke PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara).

⁷Sumarto, "2012. Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan Nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, h. 2.

B. Upaya Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum haruslah memperhatikan aspek kepentingan masyarakat sebagai pemilik hak atas tanah.⁸ Diperlukan tindakan nyata bahwa aturan dalam pelepasan hak tanah dapat dilakukan pendekatan kedaerahan, hal ini untuk menghindari sengketa terkait pertanahan, hasil kesepakatan antara pengguna tanah untuk pembangunan dan pemilik tanah terjadi harmonisasi dalam penyelesaian ganti rugi yang seimbang tidak merugikan masyarakat sebagai pemilik hak atas tanah yang akan di gunakan untuk kepentingan umum.

Pengertian pengadaan tanah menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan Hak atas Tanah. Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana disebutkan dalam beberapa peraturan perundang-undangan diatas jelas telah mengakomodir hak masyarakat atau terlebihnya pemilik hak atas tanah sebagai jaminan perlindungan baik dalam bidang hukum, sosial maupun maupun ekonomi. Upaya hukum dapat dilakukan sebagai sikap subyek hukum atau para pihak berkeberatan atas suatu perkara yang telah diputuskan dan atau dalam pelaksanaan putusan pengadilan yang ditujukan pada tingkat pertama. Tidak hanya itu upaya hukum tersebut dapat dilakukan atas putusan pengadilan yang telah diajukan kepada pengadilan yang lebih tinggi.

Upaya hukum terhadap penyelesaian sengketa tanah dapat dibedakan melalui 2 jalur yaitu dengan penyelesaian sengketa melalui jalur nonpengadilan / non litigasi (Perundingan / musyawarah atau *negotiation*, Konsiliasi/*conciliation*, Mediasi /*mediation*, Arbitrase/*arbitran*) dan jalur pengadilan/Litigasi. Apabila usaha musyawarah tidak ditemukan kesepakatan antara kedua pihak maka yang maka pihak yang bersengketa dapat mengajukan masalahnya ke pengadilan (Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara).⁹ Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (6) jo. Pasal 22 jo. Pasal 23 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa sengketa pengadaan tanah yang berkenaan dengan penetapan lokasi pengadaan tanah yang diterbitkan oleh Gubernur, dalam jangka waktu 30 hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi tersebut. Pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 23 tersebut diatur lebih lanjut dengan Perma No 2 Tahun 2016 sebagai pedoman beracara, di mana gugatan diajukan ke pengadilan yang berwenang yakni pengadilan yang meliputi tempat kedudukan tergugat, dan isi gugatan berupa tuntutan agar penetapan lokasi dinyatakan batal atau tidak sah.

Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka pembuatan PLTP yang terletak di negeri Tulehu Kecamatan Salahutu Kabupaten Maluku Tengah pemilik hak atas tanah menggunakan 2 (dua) proses yaitu proses nonlitigasi berupa mediasi dan litigasi sampai pada putusan mahkamah agung. Mediasi ini dilakukan oleh pemilik hak atas tanah dengan pihak PLN sebagai pihak yang membutuhkan tanah untuk pembangunan PLTP (Pembangkit Listrik Tenaga Panas Bumi) sebagai pihak yang membutuhkan tanah untuk

⁸Abdurrahman, 1979, *Aneka Masalah Hukum Dalam Pembangunan Di Indonesia*, Alumni Bandung. h. 22

⁹ Ahmad Hasan, "Penyelesaian Sengketa Melalui Upaya (Non Litigasi) Menurut Peraturan Perundang-undangan", *Jurnal Al-Banjar*, Vol 5 No. 9, Januari-Juni 2007, Banjarmasin: PPS IAIN Antasari Banjarmasin, h. 2-3.

kepentingan umum yang menjadikan pemerintah negeri sebagai mediator dan dari hasil mediasi tersebut menghasilkan kesepakatan bahwa selain tanah, jenis tanaman yang terdapat diatas tanah juga perlu dilakukan ganti rugi seperti pohon cengkeh, pohon kelapa, pohon kasbi (ubi) dan beberapa jenis tanaman milik masyarakat dilakukan pembayaran. Pada jalur litigasi dilakukan karena masalahnya ada tiga pemilik lahan diantaranya kakak beradik dan satu saudara angkat dari keluarga Patirane, kemudian keluarga Sitanala dan masyarakat Negeri Tulehu, sengketa tanah ini pada awalnya sudah dilakukan upaya negosiasi oleh pihak PLN, kejaksaan, BPN, dan para pihak yang bersengketa yaitu keluarga Patirane, keluarga Sitanala dan masyarakat Negeri Tulehu tetapi tidak terjadi kesepakatan, sehingga upaya yang dilakukan adalah melalui jalur litigasi dengan tujuan agar tanahnya bisa berstatus quo dan dimiliki oleh negara sehingga tidak ada yang mengganggu atau pun mengklaim sebagai pemilik.

Pemilik hak atas tanah dapat melakukan upaya hukum terhadap penyelesaian sengketa melalui 2 jalur, yaitu yang pertama dengan cara penyelesaian secara non litigasi dan yang kedua dengan cara litigasi. Penyelesaian sengketa dengan cara non litigasi sangatlah penting dikarenakan untuk tidak tercapainya permasalahan sampai pada pengadilan, untuk itu dalam tahapan pengadaan tanah diupayakan adanya musyawarah yang terjadi terlebih dahulu antara pemilik tanah dengan instansi yang memerlukan tanah. Dalam musyawarah dilakukan negosiasi untuk mencapai hasil yang para pihak sepakati tentang pembayaran ganti kerugian yang akan diberikan. Setelah didalam musyawarah tidak ditemukannya kesepakatan antara para pihak maka dapat menempuh jalur pengadilan/litigasi.

Selanjutnya dalam mengajukan kepengadilan harus dilihat dari sifat sengketa. Apabila sengketa terkait dengan Tata Usaha Negara maka dapat diajukan gugatan kePengadilan Tata Usaha Negara dengan obyek sengketa keputusan gubernur yang dikeluarkan, sedangkan jika bersifat perdata maka dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri dengan obyek tidak adanya kesepakatan antara para pihak terhadap penawaran pembayaran ganti kerugian yang akan diberikan. Apabila pemilik tanah masih saja tidak menerima keputusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Negeri maka masih dapat dilakukan upaya yaitu dengan cara mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 serta Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 hanya menyangkut ganti kerugian terhadap tanah. Pada prinsipnya bentuk dari ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan hasil dari kegiatan inventarisasi, identifikasi pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah untuk kegiatan pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang merupakan dasar bagi tim penilai.

Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Panas Bumi (PLTP) merupakan salah satu bagian dari ketentuan Pasal 10 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yang mana terdapat 18 bidang kegiatan untuk kepentingan umum salah satunya adalah pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusitenagalistriksehinggamerlukanlahan/tanah yang luas untuk proyek tersebut. Sehingga panitia pengadaan tanah melakukan sosialisasi dengan pemegang hak atas tanah melalui musyawarah di kantor negeri Tulehu untuk menyepakatinya, dalam musyawarah tersebut pemegang hak atas lahan memberikan pembebasan lahan untuk kepentingan umum tersebut akan tetapi harus ada ganti rugi kepada masyarakat.

Ganti rugi yang harus dibayar atas permintaan masyarakat pemilik lahan/tanah tersebut sebesar Rp. 90.000,.(sembilan puluh ribu) rupiah atas tanah seluas 1 (satu) meter persegi

dan dihitung pula semua jenis tanaman yang ada di atasnya misalnya, pohon cengkeh, pohon kelapa, pohon pala, pohonsagu, pohon Ubi dan jenis pohon lainnya yang memiliki nilai ekonomis bagi masyarakat setempat. Akan tetapi proses ganti kerugian terhadap tanah melalui hasil kesepakatan dilakukan melalui dua tahap. Tahap yang pertama telah dilakukan pembayaran atas tanah sedangkan untuk tanaman di atas tanah tersebut sampai saat ini belum dilakukan ganti rugi. Sedangkan tahap kedua mengalami keterlambatan pembayaran karena adanya sengketa tanah antara warga negeri Suli dengan warga negeri Tulehu.

Pada tahap kedua ini untuk pembayaran pohon maupun tanaman tidak proses musyawarah, akan tetapi yang dilakukan adalah dengan melakukan pemanggilan tanpa melakukan undangan terhadap tiap-tiap pemegang hak untuk melakukan negosiasi tanpa perundingan dengan masyarakat yang mempunyai kepentingan yang sama atas tanah tanaman yang diperlukan untuk pembangunan PLTP, itu pun belum dibayar sampai saat ini, sedangkan proses pembangunan PLTP sudah dilakukan, mulai dari penggusuran lahan, pembuatan jalan, pengeboran dan proses pemasangan pipa-pipa perusahaan sedangkan pihak pengadaan tanah dalam hal ini pihak yang membutuhkan tanah untuk kepentingan umum belum melaksanakan pembayaran sebagaimana yang telah disepakati antara pihak yang membutuhkan tanah sebagai pihak pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan masyarakat sebagai pemilik hak atas tanaman. Kemudian setiap musyawarah untuk membahas persoalan tanah tidak dilakukan melalui Undangan sedangkan berdasarkan peraturan harus melalui undangan tertulis kepada pemilik hak atas tanah maupun tanaman. Hal ini terjadi karena panitia pengadaan tanah untuk kepentingan umum memanfaatkan pemerintah negeri untuk memanggil pemilik hak atas tanah secara lisan untuk melakukan pertemuan di kantor pemerintah negeri.

Namun dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Negeri Tulehu Kecamatan Salahutu Kabupaten Maluku Tengah proses pengadaan tanah untuk pembangunan PLTP tidak dijalankan sesuai dengan prosedur bahkan sebagian pemilik hak atas tanah tidak mendapat panggilan musyawarah sesuai diatur dalam Undang-Undang dan terkait dengan pemberian ganti kerugian terhadap 4,8 Hektar tanah dengan jumlah pemilik 17 orang yang dimana per meter tanah dihargai dengan Rp 90.000 sebagai besaran ganti kerugian dan juga pemerintah negeri membebankan pembayaran 10% oleh pemilik hak atas tanah kepada khas pemerintah negeri Tulehu sebagai bentuk pajak yang mana hal ini tidak termuat dalam aturan manapun sehingga hal ini menjadi dugaan terjadinya tindak pidana korupsi dana pendapatan asli Negeri Tulehu, Kecamatan Salahutu, Kabupaten Maluku Tengah. Terkait dengan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sehingga pemilik hak atas tanah sebagai orang yang awam akan hukum tidak mengerti terkait dengan prosedur upaya hukum yang dapat dilakukan untuk itu diperlukan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah sehingga tidak menimbulkan sengketa.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan tersebut, maka penulis menyimpulkan pertama, proses pengadaan untuk kepentingan umum dapat dilakukan melalui beberapa tahapan yaitu tahap perencanaan, tahap persiapan pengadaan tanah, pelaksanaan pengadaan tanah dan tahap penyerahan hasil, dan pada tahap-tahap inilah yang sering terjadinya sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang disebabkan karena tidak dilakukan secara musyawarah serta terkait dengan penetapan lokasi pengadaan tanah, bahkan

terjadinya saling klaim atas kepemilikan hak atas tanah, di tambah lagi dengan tidak adanya kesepakatan antara pihak yang membutuh kantanah dan pemilik hak atas tanah mengenai besarnya ganti kerugian yang harus diterima, sehingga hal inilah menjadi penyebab timbulnya sengketa di tengah-tengah masyarakat dan bahkan menjadikan pengadilan sebagai upaya penyelesaiannya. Kedua, ganti kerugian merupakan bentuk perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, apabila hal ini tidak terlaksana maka pemilik hak atas tanah dapat melakukan upaya hukum baik melalui jalur nonlitigasi maupun litigasi dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Upaya melalui jalur nonlitigasi dapat dilakukan melalui musyawarah oleh kedua belah pihak yang bersengketa terhadap tanah yang dibutuhkan untuk kepentingan umum, sedangkan jalur litigasi selain pengadilan negeri dapat pula dilakukan melalui Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2016 sebagai dasar untuk melakukan keberatan terhadap lokasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah atas surat keputusannya.

REFERENSI

Jurnal

- Ahmad Hasan, "Penyelesaian Sengketa Melalui Upaya (Non Litigasi) Menurut Peraturan Perundang-undangan", *Jurnal Al-Banjar*, Vol. 5 No. 9, Januari-Juni 2007, Banjarmasin: PPS IAIN Antasari Banjarmasin,
- Pietersz, Jemmy J. "Fungsi dan Peran Lembaga Kewang Dalam Perlindungan Lingkungan Di Maluku." *Jurnal Konstitusi* 2.1 (2010): 1-22.
- Upik Hamidah, 2015 "Pengaturan Hukum Pengelolaan Sumber Daya Air Di Kota Bandar Lampung", *Jurnal Cita Hukum*, Vol. 3 No. 2,
- Upik Hamidah, 2015 "Pengaturan Hukum Pengelolaan Sumber Daya Air Di Kota Bandar Lampung", *Jurnal Cita Hukum*, Vol. 3 No. 2,
- Sri Rumada Sihite, (2022). Kedudukan Hukum Objek Hak Atas Tanah Atas Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Bayar Secara Cicilan. *PATTIMURA Legal Journal*, 1(3), 231-239. <https://doi.org/10.47268/pela.v1i3.7508>
- Suhadi, dkk, Legal And Power Relationship : Revealing The My th of PublicInterest In Land Acquissitionfor Development. *International Journal of Business, Economicsand Law*, Vol.4, No 3, 2014.

Buku

- Abdurrahman, 1979, *Aneka Masalah Hukum Dalam Pembangunan Di Indonesia*, Alumni Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2011. *Penelitian Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Online/ Online/World Wide Web, Dan Lain-Lain

- Sumarto, "2012. Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September.