



Peran Pemerintah Daerah dalam Penyelesaian Administrasi Pertanahan (Studi Kasus Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Skala Kecil di Kota Bima)

Heri Wahyudi^{1*)}, Arba², Widodo Dwi Putro³

Published online: 15 April 2023

ABSTRACT

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami peran pemerintah daerah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, perlindungan hukum dalam sengketa kepemilikan tanah pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Penyelesaian masalah Administrasi Pertanahan Program Operasi Nasional Agraria (PRONA) dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yang dimana penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan historis, dan pendekatan sosiologis. Hasil penelitian, bahwa Peran pemerintah daerah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan serangkaian kegiatan untuk menyediakan tanah bagi instansi yang memerlukan tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut dengan tahap Perencanaan, Tahap Persiapan, Tahap Pelaksanaan, dan Tahap Penyerahan Hasil, sehingga penyedia bertanggungjawab mewujudkan keadilan bagi masyarakat terdampak pengadaan tanah dalam kegiatan relokasi banjir. Perlindungan hukum kepemilikan tanah termuat Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penyelesaian masalah Pertanahan bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum, kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Perlakuan Pemerintah Daerah Kota Bima terhadap para subjek yang bersengketa antara lain menguji Kebenaran kepemilikan Objek dan subjek hukum tanah, Mengetahui riwayat dan akar permasalahan Sengketa, Konflik atau Perkara. Upaya pemerintah daerah dalam menyelesaikan masalah Administrasi Pertanahan Program Operasi Nasional Agraria (PRONA) dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan menggunakan pendekatan non peradilan atau mediasi.

Kata Kunci: Peran; Pengadaan Tanah; Mediasi

PENDAHULUAN

Pada hakikatnya manusia dalam menjalani hidup dan kehidupannya baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial memerlukan berbagai macam kebutuhan (Hamdani, Fauzia, & Putro, 2022). Kebutuhan mempunyai arti sesuatu yang harus dipenuhi. Istilah "sesuatu" ini dapat berwujud keinginan, kehendak, harapan, atau keadaan. Definisi lain menyatakan bahwa kebutuhan itu merupakan suatu keadaan atau situasi yang di dalamnya terdapat sesuatu yang perlu dipenuhi atau terdapat suatu keinginan yang harus tercapai, sedang harus "dipenuhi" mengandung makna bahwa

sesuatu itu dirasakan perlu, penting atau mendesak untuk segera dipenuhi (Nursa'ban, dkk., 2021: 43).

Apabila manusia dapat memenuhi kebutuhannya, maka dapat dikatakan, hidupnya telah mencapai kemakmuran (Hamdani & Fauzia, 2022). Sebaliknya, kemakmuran dapat terjadi, bila

^{1)2,3} Fakultas Hukum Universitas Mataram

*) *corresponding author*

Heri Wahyudi
Jl. Majapahit No.62, Gomong, Kec. Selaparang, Kota
Mataram, Nusa Tenggara Bar. 83126, Indonesia.

Email: heriwahyudi811@gmail.com

sebagian besar kebutuhan hidup manusia terpenuhi (Fauzia & Hamdani, 2021). Pada dasarnya, kebutuhan setiap individu berbeda-beda. Kebutuhan ini dipengaruhi oleh tingkatan pendapatan dan kepuasan yang terdapat dalam diri setiap individu. Salah satu kebutuhan yang harus di penuhi guna kelangsungan hidup adalah kebutuhan tempat tinggal, Kebutuhan tempat tinggal identik dengan kata tanah serta *'ekuivalensi' atau sebanding* dengan alas kepemilikan atau hak (Rampadio, Fauzia, & Hamdani, 2022). Pendaftaran status kepemilikan tanah bukan hanya diincar oleh perorangan, perusahaan yang merupakan badan hukum pun di perbolehkan untuk mendaftarkan tanah miliknya untuk dijadikan sebagai asset perusahaan. Sebagaimana yang di atur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 4 ayat (1) bahwa: *“Tanah dapat dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun secara Bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”*.

Status kepemilikan terhadap bidang tanah menjadi hal yang sangat penting. Bukti kepemilikan tanah harus tertuang di dalam sertifikat yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional(BPN). Tanah yang bersertifikat bukan hanya statusnya yang memiliki kepastian hukum, tetapi juga memiliki daya jual yang tinggi di bandingkan dengan tanah yang belum memiliki status hukum.

Rendahnya permohonan pendaftaran status kepemilikan pertanahan dan status ekonomi di masyarakat, ditambah proses yang panjang, dalam mempercepat pemenuhan hak dasar rakyat guna mendapat kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Negara hadir dalam menyelenggarakan keadilan,keamanan dan kenyamanan kebutuhan rakyatnya dalam mencapai sebuah kesejahteraan, dan kebahagiaan. Tujuan negara adalah pedoman ketika menyusun dan mengendalikan alat-alat perlengkapan sebuah negara. Serta mengatur bagaimana kehidupan rakyat-rakyat di dalam negara tersebut. Dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa tujuan Pemerintah Negara Indonesia adalah:

“Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”.

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 Tentang Besarnya Pungutan Biaya Dalam Rangka Pemberian Sertifikat Hak Tanah Yang Berasal Dari Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Penegasan Hak Tanah Adat Dan Konversi Bekas Hak Tanah Adat, Yang Menjadi Obyek Proyek Operasi Nasional Agraria, Keputusan Menteri Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor 4 Tahun 1995 Tentang Perubahan Besarnya Pungutan Biaya dalam Rangka Pemberian Sertipikat Hak Atas Tanah yang Berasal dari Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Penegasan Hak Tanah Adat dan Konversi Bekas Hak Tanah Adat, yang Menjadi Obyek Proyek Operasi Nasional Agraria, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Mendorong kemudahan dalam proses pendaftaran hak pertanahan oleh masyarakat. Kepastian hukum tersebut juga dijamin oleh Pemerintah sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 angka (2):

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah guna pembangunan untuk kepentingan umum khususnya penanganan pascabencana banjir bandang Tahun 2016 pada tanggal 21 dan 23 Desember berdampak pada 4 (empat) kecamatan dari 5 (lima) kecamatan yang ada, dengan jumlah kelurahan terdampak Wilayah dan Pemukiman penduduk sebanyak 34 Kelurahan, dari 38 kelurahan yang ada (66%), dengan jumlah penduduk terdampak 105.797 jiwa dari 159.736 jiwa, jumlah kepala keluarga terdampak 26.256 KK dari 39.187 KK yang ada di Pemerintah Kota Bima (Data Laporan BPBD Pemerintah Kota Bima Tahun 2016). Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum guna pembangunan rumah relokasi sebanyak 1.025 (seribu dua puluh lima) unit rumah dengan data kawasan kumuh yang tercatat oleh New Site Development Kota Bima sebesar 25,32% dari total jumlah populasi yang ada di Kota Bima dan menempati tanah yang illegal (Data Laporan BPBD Pemerintah Kota Bima Tahun 2016). Pengadaan tanah guna pembangunan untuk kepentingan umum

rencana kebutuhan lahan tanah seluas 12Ha, tujuan dari dibangunnya perumahan relokasi ini peruntukkan bagi masyarakat yang berada di bantaran sungai, lahan relokasi tersebar di 3(tiga) Kelurahan yaitu Kelurahan Jatibaru, Kelurahan Oi Fo'o dan Sambinae dimulai mulai Tahun 2017 sampai dengan Tahun 2020 dengan diberikan secara gratis kepada warga yang sudah di verifikasi oleh tim yang di tunjuk. Pelaksanaan pembangunan rumah masyarakat tersebut dengan pola pemberdayaan masyarakat, dengan terlebih dahulu dibentuk kelompok masyarakat (Pokmas) yang beranggotakan masyarakat calon penerima bantuan dana rumah (BDR).

Pengadaan Tanah Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di mulai pada Tahun 2017 sampai dengan Tahun 2020 dengan membentuk tim Panitia Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Nomor (Dokumen Iperkim Pemerintah Kota Bima):

- a. Peraturan Walikota Bima Nomor 16 Tahun 2017 tentang Rencana Aksi Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pasca bencana Banjir Bandang di Kota Bima Tahun 2017-2018 (Berita Daerah Kota Bima Tahun 2017 Nomor 344) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Walikota Bima Nomor 63 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Bima Nomor 16 Tahun 2017 tentang Rencana Aksi Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pascabencana Banjir Bandang di Kota Bima Tahun 2017-2018 (Lembaran Daerah Kota Bima Tahun 2017 Nomor 391).
- b. Surat Keputusan Walikota Bima Nomor 593 Tahun 2018 Tentang Calon Lokasi untuk Relokasi Korban Banjir di Kota Bima Tahun 2018.
- c. Surat Keputusan Walikota Bima Nomor 188.45/294/650/IV/2019 Tahun 2019 Tentang Rencana Pengadaan Tanah 2019;
- d. Surat Keputusan Walikota Bima Nomor 188.45/716/650/XI/2019 Tentang Perubahan Putusan Walikota Bima Nomor 94/650/IV/2019 Tahun 2019 Rencana Pengadaan Tanah 2019;
- e. Surat Keputusan Walikota Bima Nomor 188.45/629/650/IX/2019 Tentang Perubahan atas Surat Keputusan Walikota Bima Nomor 188.45/294/650/IV/2019 Tentang Rencana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kota Bima Tahun 2019.
- f. Surat Keputusan Walikota Bima Nomor 188.45/716/650/XI/2019 tentang perubahan atas keputusan Walikota Bima Nomor 188.45 /294/650 /IV/2019 tentang Rencana Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kota Bima Tahun 2019;
- g. Surat Keputusan Walikota Bima Nomor 188.45/304/650/IV/2019 Tentang Penetapan Lokasi Untuk Relokasi Korban Banjir di Kota Bima Tahun 2019;
- h. Surat Keputusan Walikota Bima Nomor 188.45/304/650/IV/2019 Tentang Penetapan Lokasi Untuk Relokasi Korban Banjir di Kota Bima Tahun 2019;
- i. Surat Keputusan Walikota Bima Nomor 188.45/460/650/VI/2019 Tentang Penetapan Lanjutan Lokasi Untuk Relokasi Korban Banjir di Kota Bima Tahun 2019;
- j. Surat Keputusan Walikota Bima Nomor 188.45/748/650/XII/2019 Tentang Penetapan Lokasi Untuk Relokasi Korban Banjir Tahap II di Kota Bima Tahun 2019;
- k. Surat Keputusan Walikota Bima Nomor 188.45/414/650/V/2020 Tentang Rencanan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kota Bima Tahun 2020;
- l. Surat Keputusan Walikota Bima Nomor 188.45/414/650/V/2020 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di di Kota Bima Tahun 2020.

Atas nama Pemerintah Kota, dengan tugas sebagai berikut:

- a. Perencanaan Dan Persiapan Pengadaan Tanah;
- b. Persiapan Pengadaan Tanah;

- c. Inventarisasi dan Identifikasi;
- d. Sosialisasi dan atau Konsultasi Publik;
- e. Penetapan Lokasi;
- f. Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- g. Pengukuran;
- h. Penilaian Ganti Kerugian;
- i. Hasil Penilaian;
- j. Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian;
- k. Pelepasan Hak;
- l. Penyerahan Hasil Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Pelaporan.

Dalam proses penyerahan ganti rugi dan pelepasan hak dari 3(tiga) lokasi relokasi, khusus pada wilayah Kedole Kelurahan Oi Fo'o tanggal 2 September 2020 dalam proses penyerahan ganti kerugian antara Pemerintah Kota Bima dengan pemegang hak sebanyak 23 orang pemilik tanah dengan total luas pembebasan sebesar 2 Ha, terjadi perselisian satu objek tanah dengan Nomor 291 surat ukur dengan luas 857² (delapan ratus lima puluh tujuh meter persegi) pemegang hak Sdr IKH.

Dengan masuknya surat keberatan bermaterai tanggal 17 September 2020 dengan Nomor Lepas dari atas nama NH beralamat tinggal di Kelurahan Rontu Kota Bima bertindak sebagai ahli waris atas nama HA, perihal surat keberatan atas transaksi/pembayaran terhadap tanah yang didaftarkan atas nama IKH guna Pembangunan Untuk Kepentingan umum, di karenakan tanah tersebut adalah tanah warisan atas nama HA dengan Nomor SPPT 52.72.050.005.020.0115.0 terbit tahun 1997, dalam keterangan ahli waris HA tidak pernah menjual tanah dengan Nomor SPPT 52.72.050.005.020.0115.0 kepada orang lain.

Proses menerbitkan atas hak tanah dengan Nomor Hak 291 melalui proses Program Operasi Nasional Agraria (PRONA) terdaftar pada tahun 2014 Surat Ukur dengan luas 857m² (delapan ratus lima puluh tujuh meter persegi) keterangan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bapak P J S proses pendaftaran administrasi tanah sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang berlaku dengan melampirkan dokumen pendukung atas tanah, dalam masalah Nomor Hak 291 pemohon melampirkan SPPT PBB-P2 dengan Nomor 52.72.050.005.020.092.0 dan: 52.72.050.005.020.044.0 berada di SO Kadole Do Kelurahan Oi Fo'o.

Pada hakekatnya, kasus pertanahan itu adalah *conflict of interest* dibidang pertanahan yang terjadi antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum dan badan hukum dengan badan hukum, dan lain sebagainya. Terjadinya perselisian hak atau yang disebut konflik pertanahan adalah konflik yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung sebab setiap orang atau kelompok selalu memiliki kepentingan dengan hal tersebut (Susetiawan, 2001: 65). Dengan adanya permasalahan tersebut dan berjalanya pengadaan tanah guna pembangunan rumah relokasi banjir, maka Pemerintah Daerah Kota Bima di damping tim dari Kejaksaan Negeri Bima, dan Badan Pertanahan Nasional Kota Bima melakukan pendekatan dengan mediasi dengan kedua belah pihak yang bersengketa.

BAHAN DAN METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris

yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian hukum empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip (Fajar dan Achmad, 2013: 280). Pada penelitian ini penulis akan menjawab dan menjabarkan Peran Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Administrasi Pertanahan (Studi Kasus Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Skala Kecil Di Kota Bima) dengan aturan hukum disertai dengan konsep dan teori-teori hukum, data lapangan, serta argumentasi-argumentasi hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peran pemerintah daerah dalam penataan ruang bertujuan mengatur dan menyelenggarakan hubungan-hubungan hukum antara subjek hukum dengan objek agrarian, mengatur dan menyelenggarakan hubungan-hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan seseorang yang berobjek tanah khususnya dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam rangka rehabilitasi dan rekonstruksi pascabencana banjir Tahun 2016, Pemerintah Kota Bima mengacu pada Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bima Tahun 2011-2031 sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Kebijakan Penataan Ruang huruf j berbunyi:

“Pengembangan kawasan permukiman, Kawasan perdagangan dan jasa, kawasan perkantoran, kawasan industri, kawasan pariwisata, kawasan ruang terbuka non hijau, kawasan ruang dan jalur evakuasi bencana, kawasan sektor informal, kawasan pendidikan, Kawasan kesehatan, Kawasan peribadatan, kawasan pertahanan dan keamanan, kawasan pertanian, kawasan perikanan, dan Kawasan pertambangan”.

Merujuk pada Pasal 24 Rencana Pengelolaan Kawasan Lindung angka (5) tentang Penetapan Kawasan Rawan Bencana berbunyi:

- a. *kawasan rawan banjir terletak di sepanjang sungai Lampe, Sungai Dodu, Sungai Kendo, Sungai Jatiwangi, Sungai Melayu, Sungai Padolo, Sungai Romo dan wilayah pesisir sepanjang pantai;*
- b. *kawasan rawan tsunami dan gelombang pasang terletak di Kawasan pantai bagian barat Kota;*
- c. *kawasan gempa bumi meliputi seluruh wilayah Kota; dan*
- d. *Kawasan rawan longsor terletak di jalan Lampe lokasi Oimbo, Rontu, Rite, Penatoi, Wenggo, PenanaE, dan Nungga.*

Pada Pasal 29 Kawasan Peruntukan Perumahan, dilakukan untuk memenuhi kebutuhan ruang bermukim dan bertempat tinggal dibutuhkan sebesar 1.255, 27 Ha, sebagaimana di sebutkan pada angka (2) berbunyi:

- a. *pengembangan perumahan dengan kepadatan tinggi pada sekitar kawasan pusat kota meliputi kelurahan Melayu, Kelurahan Tanjung, Kelurahan Paruga, Kelurahan Dara, Kelurahan Sarae, Kelurahan Nae, Kelurahan Monggonao, Kelurahan Manggemaci, Kelurahan Pane, Kelurahan Penatoi, Kelurahan Lewirato, Kelurahan Mande, Kelurahan Santi, Kelurahan Rabadompu Barat, Kelurahan Rabadompu Timur, Kelurahan Penaraga, Kelurahan Rabangodu Utara, Kelurahan Sadia;*
- b. *pengembangan perumahan dengan kepadatan sedang diarahkan di kelurahan Sambinae, Panggi, Rontu, Kumbe, Jatiwangi, Jatibaru, Matakando, Rite, Penanae, Rabangodu Selatan;*

- c. *pengembangan perumahan dengan kepadatan rendah diarahkan di kawasan pinggir kota meliputi kelurahan Kolo, Ntobo, Kendo, Nungga, Lelamase, Dodu, Lampe, Oi Fo'o, Nitu, Kodo;*
- d. *pengembangan Kasiba (Kawasan Siap Bangun) dan Lisiba (Lahan Siap Bangun) pada kawasan yang belum terbangun yang dilengkapi dengan prasarana pendukungnya seperti jalan lingkungan, prasarana air minum, prasarana pengolahan limbah, jaringan telekomunikasi, dan penerangan; dan merelokasi kampung di Wadu Mada Masa Kelurahan Oi Fo'o ke lokasi yang lebih produktif dan lebih baik.*

Sikap Pemerintah Kota Bima dalam Penyelesaian Konflik Tanah dalam Kegiatan pengadaan tanah guna pembangunan untuk kepentingan umum yang disengketakan, Pemerintah Kota Bima bersikap memberikan persamaan atas hak dan kesempatan dalam kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang dengan menunjukkan alas bukti yang jelas.

Mengacu pada substansial Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dapat dikatakan bahwa apabila Sertipikat diterbitkan secara sah, artinya tidak mengalami cacat hukum, tanah diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata, serta tidak ada pengajuan keberatan secara tertulis oleh pihak lain atau gugatan atas penguasaan dan penerbitan Sertipikat tersebut, maka sifat pembuktian Sertipikat tersebut berubah sebagai alat pembuktian yang bersifat mutlak. Dengan kata lain, apabila unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dipenuhi secara kumulatif, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan hak atas tanah tersebut. Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum Sertipikat tanah yang telah diterbitkan secara sah oleh pemerintah baru kemudian menjadi alat pembuktian yang mutlak sehingga tidak dapat lagi diganggu gugat oleh pihak lain, apabila dalam jangka waktu 5 tahun tidak ada keberatan dari pihak lain atas penguasaan dan penerbitan Sertipikat tanah tersebut.

Sifat pembuktian Sertipikat tanah yang hanya berlaku sebagai pembuktian yang kuat (tidak mutlak) dalam Pasal 32 ayat (1), apabila dipahami secara parsial, maka dapat dikatakan bahwa Sertipikat yang telah diterbitkan oleh pemerintah tidak memiliki kepastian hukum. Namun, apabila substansi hukum Pasal 32 ayat (1) dan (2) dipahami secara komprehensif dan mendalam, sesungguhnya ketentuan yang diatur dalam pasal ini memberikan kepastian hukum yang didalamnya juga terkandung nilai-nilai keadilan.

Dengan adanya masalah hak tanah dengan Nomor Hak 291 melalui proses Program Operasi Nasional Agraria (PRONA) terdaftar pada tahun 2014 Surat Ukur dengan luas 2.211m² (dua ribu dua ratus sebelas meter persegi) di uji kebenarannya dengan surat keberatan bermaterai tanggal 17 September 2020 dengan Nomor Lepas, merujuk Pasal 32 ayat (2), yang menegaskan bahwa Sertipikat berlaku sebagai tanda bukti yang mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif pada huruf d yang berbunyi “Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya Sertipikat tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan kepada Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat” rentang waktu gugatan dengan terbitnya sertifikat adalah 6 Tahun, dimulai dari pendaftaran tanah tahun 2014 muncul gugatan Tahun 2020.

Gugatan dari atas nama NH beralamat tinggal di Kelurahan Rontu Kota Bima bertindak sebagai ahli waris atas nama HA, perihal surat keberatan atas transaksi/pembayaran terhadap tanah yang didaftarkan atas nama IKH guna Pembangunan Untuk Kepentingan umum, di karenakan tanah tersebut adalah tanah warisan atas nama HA dengan Nomor SPPT 52.72.050.005.020.0115.0 terbit Tahun 1997. Dalam Pasal 32 ayat (2), yang menegaskan bahwa Sertipikat berlaku sebagai tanda bukti yang mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif. Yakni “Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya Sertipikat tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan kepada Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan

ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat”. Menurut Widodo dalam ontologi anti-realisme (Putro, dkk., 2020: 8):

“Dengan mengikuti perspektif teori koherensi, maka “kebenaran” hukum harus diukur dari kecocokannya secara logis (koherensi:kesatuan atau keselarasan), dalam bahasa yang runut (*cohesiveness*) dan dengan dan dalam paradigma berpikir hukum yang berlaku. Ukuran kebenaran hukum diukur dari kemampuan argumenargumen (premis-proposisi) hukum mempertahankan kepastian (*predictability*), dan dengan demikian stabilitas (*stability*) dan jaminan kepastian (*certainty*). Keadilan baik dalam konteks *justice* atau *fairness* kiranya dari sudut pandang koherensi di atas tidak akan masuk hitungan. Maka argumentasi atau putusan hukum dari sudut pandang logika dan paradigma berpikir tertentu bisa jadi memenuhi tuntutan koherensi (dan juga kohesif), namun menghasilkan kesimpulan yang tidak adil atau pantas atau bahkan keliru. Dengan kata lain, kritik terhadap teori kebenaran koherensi adalah penekannya pada keselarasan antar presmis dan bukan relasi pada fakta.”

Hakikat perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah adalah memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sebenarnya, bukan mereka yang namanya tertera sebagai subjek hak dalam buku atau Sertipikat tanah.

Dengan adanya permasalahan keberatan dalam proses pemberian ganti kerugian atas Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang berlokasi di Kadole Kelurahan Oi Fo’o Tahun Anggaran 2020. munculnya sengketa dengan dasar surat keberatan bermaterai cukup pada tanggal 17 September 2020 dengan Nomor Lepas dari ibu NH beralamat tinggal di Kelurahan Rontu Kecamatan Rasanae Timur Kota Bima bertindak sebagai ahli waris atas nama Almarhum Bapak HA, perihal surat keberatan atas transaksi/pembayaran terhadap tanah Nomor 291 SHM berlokasi di Kadole Kelurahan Oi Fo’o yang didaftarkan atas nama Bapak IKH guna Pembangunan Untuk Kepentingan umum, ditujukan kepada Pemerintah Kota Bima, keberatan dimaksud karena objek bidang tanah Nomor 291 SHM berlokasi di Kadole Kelurahan Oi Fo’o tersebut termasuk dalam bidang tanah dengan Nomor SPPT 52.72.050.005.020.0115.0 terbit tahun 1997 atas nama Almarhum Bapak HA.

Maka langkah Pemerintah Daerah Kota Bima melalui OPD Tekhnis adalah dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat merupakan suatu hal yang lazim dilakukan. Untuk kasus-kasus pertanahan yang bersifat perdata dalam arti luas, yaitu yang tidak menyangkut aspek administrasi, sepanjang para pihak yang bersengketa menghendaki cara-cara mediasi, maka mediasi dapat dilakukan.

Mediasi sebagai mekanisme ADR/APS memiliki cara-cara penyelesaian sengketa tanah yang khas dengan ciri-ciri: waktunya singkat, terstruktur, berorientasi pada tugas, dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta para pihak yang bersengketa secara aktif. Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi yang dilakukan oleh didasari dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal ini penting sebagai landasan Pemerintah Kota Bima untuk menjadi mediator didalam penyelesaian kasus sengketa pertanahan, karena pertanahan dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat maka tidak semua permasalahan sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui proses mediasi, dalam hal ini hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak saja yang dapat diselesaikan melalui proses mediasi. Oleh karena itu adanya kesepakatan dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi harus dilakukan pembatasan-pembatasan, hal ini dimaksudkan supaya putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta bisa dilaksanakan secara efektif.

Pemerintah Kota Bima sebagai mediator dalam penyelesaian masalah sengketa tanah dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, mediator ini sifatnya hanya memfasilitasi para pihak yang bersengketa untuk duduk bersama bermusyawarah guna memperoleh kesepakatan yang benar-benar adil sehingga dapat dicapainya kepastian hukum. Dalam proses mediasi para pihak yang bersengketa sendirilah yang berperan aktif untuk menjajaki berbagai alternatif penyelesaian untuk

menetapkan hasil akhir dengan bantuan seorang mediator yang bersifat netral dan berperan untuk membantu tercapainya hal-hal yang telah disepakati bersama. Pada prinsipnya seorang mediator berperan sebagai penengah yang membantu para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketa yang dihadapinya, membantu para pihak yang bersengketa untuk merumuskan persoalan-persoalan yang dihadapi secara bersama-sama selain itu guna menghasilkan kesepakatan seorang mediator harus membantu para pihak yang bersengketa untuk merumuskan berbagai pilihan penyelesaian sengketanya. Tentu saja pilihan penyelesaian sengketanya harus bisa diterima, adil dan memuaskan kedua belah pihak.

KESIMPULAN DAN SARAN

- a. Peran yang dimiliki oleh pemerintah daerah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan serangkaian kegiatan untuk menyediakan tanah bagi instansi yang memerlukan tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut. Prosedur pengadaan tanah Pemerintah Kota Bima telah diatur dalam UU Pengadaan Tanah, Perpres Pengadaan Tanah, dan PP Pengadaan Tanah dengan mengatur kegiatan pengadaan tanah mulai dari Tahap Perencanaan, Tahap Persiapan, Tahap Pelaksanaan, dan Tahap Penyerahan Hasil, sehingga Pemerintah Kota Bima bertanggungjawab mewujudkan keadilan bagi masyarakat terdampak pengadaan tanah dalam kegiatan relokasi banjir, agar masyarakat mendapatkan perlindungan hukum atas hak nya atas tanah yang telah diambil oleh pihak yang memerlukan tanah.
- b. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum pengadaan tanah (pemerintah daerah) wajib menjamin perolehan tanah sebagaimana syarat-syarat, ketentuan, tata cara dan prosedur yang telah ditentukan oleh undang-undang dan peraturan pelaksanaannya. Dengan demikian status hukum hak atas tanah guna pembangunan untuk kepentingan umum tersebut menjadi jelas secara hukum serta Penyelesaian masalah Pertanahan bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum, kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Perlakuan Pemerintah Daerah Kota Bima terhadap para subjek yang bersengketa antara lain menguji Kebenaran kepemilikan Objek dan subjek hukum tanah, Mengetahui riwayat dan akar permasalahan Sengketa, Konflik atau Perkara.
- c. Peran Pemerintah Daerah dalam penyelesaian masalah Administrasi Pertanahan Program Operasi Nasional Agraria dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan melaksanakan Proses mediasi atau penyelesaian diluar peradilan dengan cara melakukan identifikasi dan pengumpulan bukti-bukti pendukung sehingga kepastian hukum atas subjek hukum tanah menjadi bersifat mutlak.

Saran

- a. Perlunya sosialisasi, keterbukaan informasi dan kesadaran masyarakat dalam hal penataan ruang dan guna tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah guna kepentingan umum sehingga bisa mengurangi resiko atas penolakan atas penetapan tanah guna kepentingan umum.
- b. Perlunya penyuluhan hukum mengenai tatacara serta pemenuhan administrasi pertanahan yang meliputi adjudikasi, pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan sertipikat secara masal khususnya dengan wilayah dengan tingkat kepadatan sedang dan kepadatan kurang yakni Kecamatan Raba, Kecamatan Asakota, Kecamatan Mpunda, Kecamatan Rasanae Timur serta perlunya peningkatan koordinasi antara Pemerintah Kota Bima dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Bima dalam pendaftaran kepemilikan hak atas tanah secara masal.

- c. Proses mediasi menjadi diperlukan dalam menyelesaikan masalah khususnya masalah administrasi pertanahan dengan mencari informasi data riwayat tanah sebanyak-banyaknya dalam hal pemenuhan atas kepastian hukum atas hak tanah.

Conflict of Interests

The authors declared that no potential conflicts of interest with respect to the authorship and publication of this article.

REFERENCES

- Data Laporan BPBD Pemerintah Kota Bima Tahun 2016.
- Dokumen Iperkim Pemerintah Kota Bima.
- Fajar, M., dan Achmad, Y. 2013. *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Fauzia, A., & Hamdani, F. (2021). Aktualisasi nilai-nilai pancasila dan konstitusi melalui pelokalan kebijakan Hak Asasi Manusia (HAM) di daerah. *Jurnal Indonesia Berdaya*, 2(2).
- Hamdani, F., & Fauzia, A. (2022). The Authority of the Village Government in the Management of Village Funds during the Covid-19 Pandemic. *Indonesian Journal of Advocacy and Legal Services*, 4(1).
- Hamdani, F., Fauzia, A., & Putro, W. D. 2022. *A Value of Awareness (Petuah untuk Anak Muda di Abad ke-21)*. Penerbit Samudra Biru. Yogyakarta.
- Indonesia. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bima Tahun 2011-2031.
- Nursa'ban, M., Supardi, Satria, M. R., & Oktafiana, S. 2021. *Ilmu Pengetahuan Sosial untuk SMP Kelas VII*. Pusat Kurikulum dan Perbukuan, Badan Penelitian dan Pengembangan dan Perbukuan Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi. Jakarta.
- Putro, W. D., dkk. 2020. *Menemukan Kebenaran Hukum dalam Era Post Tuth*. CV. Sanabil. Mataram.
- Rampadio, H., Fauzia, A., & Hamdani, F. (2022). The urgency of arrangement regarding illicit enrichment in indonesia in order to eradication of corruption crimes by corporations. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 9(2).
- Susetiawan. (2001). Rekognisi sebagai Penyelesaian Konflik Pertanahan: Sebuah Tinjauan Pendekatan Pemberdayaan Masyarakat. *Masyarakat Indonesia*, 27(1).

