



Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Hardianto Djangjih^{✉1}, Salle²

¹Fakultas Hukum Universitas Tompotika Luwuk, Sulawesi Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, Sulawesi Tengah, Indonesia

DOI: <http://dx.doi.org/10.15294/pandecta.v12i2.11677>

Info Artikel

Article History:

Received : December 2017;

Accepted: December 2017;

Published: December 2017

Keywords:

land; development; local government

Abstrak

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi rakyat, bangsa dan Negara Indonesia, yang harus diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Artikel ini menganalisis tentang pengadaan tanah yang berorientasi pada terciptanya kepastian hukum pengadaan tanah bagi pemerintah daerah. Metode Penelitian digunakan Metode penelitian normatif dengan Pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) dan Pendekatan analisis/konsep (analytical or conceptual approach). Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pemerintahan daerah berhak serta berwenang mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan daerahnya menurut prinsip-prinsip otonomi daerah, terutama dalam hal pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Namun kewenangan yang diberikan kepada setiap pemerintah daerah, aplikasinya harus bersinergi dengan program pemerintah pusat. Jika eksistensi pemerintah daerah tidak dapat dilepaskan dari pemerintah pusat.

Abstract

Land is a gift of God Almighty for the people, the nation and the State of Indonesia, which must be cultivated, utilized, and used for the greatest prosperity of the people. This article examines the land procurement oriented to the creation of legal certainty of land procurement for local government. Methods Research used normative research methods with statutory approach and analytical or conceptual approach. The results of research indicate that local government has the right and authority to arrange and manage its own regional government affairs according to the principles of regional autonomy, especially in terms of land acquisition for the implementation of development for the public interest. However, the authority given to each local government, the application must be in synergy with the central government program. If the existence of local government can not be separated from the central government.



1. Pendahuluan

Ada dua hal penting yang tertuang di dalam Batang Tubuh UUD Tahun 1945, yakni; ditetapkannya *Indonesia adalah negara hukum* (Pasal 1 ayat (3) UUD Tahun 1945) (Djanggih dan Ahmad, 2017:152; Mamulai, dkk, 2017:1; Dayanto, 2013:498), kemudian disepakati, bahwa; Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945). Kekayaan alam di Indonesia tidak boleh dimanfaatkan oleh sebagian masyarakat saja, semua masyarakat harus bisa menikmati kekayaan alam Indonesia itu dengan peraturan yang ada (Khakim, 2014:114).

Ayat konstitusi tersebut memberikan kepada negara sebuah hak bernama Hak Menguasai. Hak Menguasai atau kadang disebut Hak Menguasai Negara (HMN) adalah satu-satunya hak kebendaan yang secara eksplisit diberikan oleh Konstitusi kepada negara Indonesia (Kusmadara, 2013:263).

Salah satu hak kebendaan tersebut dalam bidang pertanahan. Tanah sebagai salah satu sumber daya agraria, mempunyai peranan yang sangat penting dalam hidup dan kehidupan manusia (Silviana, 2012:113), selain untuk memenuhi kebutuhan aspek ekonomi, tanah juga mememilii aspek sosial, budaya dan lainnya (Nurdin, 2015:96). Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat dekat dengan hak individu, dimana setiap individu membutuhkan tanah tersebut guna memenuhi kebutuhan pokok, baik membangun tempat berlindung, mengelola lahan untuk mencari penghasilan dan lain sebagainya. (Ulya, 2016:504).

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi rakyat, bangsa dan Negara Indonesia, yang harus diusahakan, dimanfaatkan, dan di-pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Saat ini tanah yang telah dikuasai dan/atau dimiliki baik yang sudah ada hak atas tanahnya maupun yang baru berdasar perolehan tanah di beberapa tempat masih banyak dalam keadaan terlantar, sehingga cita-cita luhur untuk meningkatkan kemakmuran rakyat tidak optimal (Supriyanto, 2010:51-52).

Pelaksanaan pembangunan dewasa ini, disamping meningkatkan kesejahteraan masyarakat ternyata menimbulkan permasalahan. Permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah dalam pelaksanaan pembangunan diantaranya adalah masalah penyediaan tanah untuk pembangunan itu sendiri, karena tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara terbatas atau dapat dikatakan hampir tidak ada lagi. Menurut Soedharyo Soimin, "satu-satunya jalan yang dapat ditempuh yaitu dengan membebaskan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai oleh hukum adat, maupun hak-hak lainnya yang melekat di atasnya" (Kristian, et.all, 2014:75).

Dalam fakta empiris, sudah menjadi rahasia umum di kalangan masyarakat, bahwa setiap pembangunan fisik senantiasa melahirkan permasalahan, baik permasalahan materi maupun non-material. Sehingga tidaklah mengherankan pembangunan fisik yang dilaksanakan pemerintah dan/atau pemerintah daerah, terkadang diperhadapkan dengan berbagai permasalahan-permasalahan panjang yang membutuhkan penanganan yang serius.

Permasalahan-permasalahan yang terkait dengan pengadaan tanah, berorientasi pada terciptanya kepastian hukum tentang letak dan luas tanah yang dibutuhkan, jenis hak atas tanah yang ada di atas tanah obyek pengadaan tanah, serta besarnya uang ganti kerugian. Persoalan-persoalan yang mengganggu pelaksanaan pengadaan tanah tersebut, hendaknya tidak dibiarkan berlangsung terus tanpa ada penyelesaian. Akan tetapi harus dicari upaya pemecahan masalahnya, sehingga tercipta ketenteraman di masyarakat.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulisan artikel ini memfokuskan pada permasalahan; Bagaimana kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pengadaan tanah bagi pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum. Selanjutnya dianalisis tentang pengadaan lahan untuk sarana dan prasarana kepentingan umum.

2. Metode Penelitian

Artikel ini didesain sebagai suatu pen-

elitian hukum normatif yang meneliti bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan isu dan pengaturan hukum mengenai kewenangan pemerintah daerah dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Penelitian hukum normatif ini juga akan dipadukan dan diperkaya dengan metode penelitian yang telah mulai lazim digunakan dalam berbagai penelitian. Dalam penelitian hukum normatif dikenal beberapa metode pendekatan (Marzuki, 2008:93-95). Pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) dilakukan dengan menelaah instrumen-instrumen hukum nasional, regional, dan internasional yang mengatur tentang isu Pengadaan tanah pemerintah daerah. Pendekatan analisis/konsep (analytical or conceptual approach) (Ibrahim, 2006) selanjutnya akan digunakan dalam rangka memperdalam pemahaman mengenai aspek hukum kewenangan pemerintah daerah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

3. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Tanah sangat dibutuhkan dalam pembangunan baik pembangunan untuk kepentingan umum maupun swasta. Saat ini, pembangunan terus meningkat sedangkan luas tanah selalu tetap. Dalam melaksanakan pembangunan terutama untuk kepentingan umum, sering sekali menggunakan tanah yang berasal dari masyarakat. Tanah masyarakat tersebut dapat digunakan untuk keperluan pembangunan melalui proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum (Pamuncak, 2016:3).

Kebutuhan akan tanah terus meningkat seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, yang membawa konsekuensi semakin mahalnya atau semakin tingginya nilai tanah dan meningkatnya persaingan untuk mendapatkan tanah (Santoso, 2015:215). Hal tersebut sangat sejalan dengan kebutuhan akan adanya perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan berarti bahwa setiap warga ne-

gara Indonesia dapat menguasai tanah secara aman dan mantap. Setiap manusia pasti menginginkan adanya perlindungan dan jaminan kepastian hukum. Apapun akan dilakukan oleh setiap manusia atau warga negara untuk mendapatkan perlindungan dan jaminan kepastian hukum dalam setiap sendi kehidupannya. Tidak terkecuali dalam hal kepemilikan akan tanah. Kepemilikan tanah merupakan sebuah hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum internasional maupun hukum nasional. Dalam hukum internasional, perlindungan hukum hak milik diatur dalam DUHAM (Deklarasi Umum Hak Asasi Manusia) Pasal 17.1, Pasal 17.2, Pasal 25.1, dan Pasal 30. Sedangkan dalam hukum nasional, perlindungan hukum hak milik ini diatur dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 H Ayat (4), dan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (Arvita, 2016:21-22).

Kebijakan pertanahan di Indonesia sebenarnya sudah lama diformulasikan dalam Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan UUPA (Undang Undang Pokok Agraria) yang melandaskan diri pada pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945 (Supriyatno, 2008:221). Ruang lingkup agraria dalam UUPA, yaitu meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Ruang lingkup bumi meliputi permukaan bumi (tanah) tubuh bumi, dan ruang yang ada dibawah permukaan air. Dengan demikian, tanah merupakan bagian kecil dari agraria (Santoso, 2013:99). Dalam konteks ini, negara diberikan wewenang untuk melakukan pengaturan, serta menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan terhadap sumberdaya alam dengan tujuan untuk memberikan kesejahteraan kepada masyarakat (Alting, 2013:266).

Muhamad Bakri menyatakan bahwa menurut sifat dan pada dasarnya, kewenangan negara yang bersumber pada hak menguasai tanah oleh negara berada ditangan pemerintah pusat. Daerah-daerah swatantra (sekarang Pemerintah Daerah), baru mempunyai wewenang tersebut apabila ada pe-
limpahan (pendelegasian) wewenang pelak-

sanaan hak menguasai tanah oleh negara dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah (Santoso, 2012:276). Aplikasi dan implemetasi terhadap ketentuan hukum yang tersurat dalam Pasal 2 ayat (2) juncto Pasal 6 UUPA, teramat penting untuk disikapi oleh Pemerintah (Pusat dan Daerah). Penyikapan terhadap fenomena dimaksud, terutama dalam kaitannya dengan ketersediaan bidang-bidang tanah tertentu sebagai akibat semakin meningkatnya program pemerintah di bidang pembangunan untuk kepentingan umum.

Aparatur pemerintah tidak hanya terfokus pada aparat pemerintah pusat semata, tetapi juga termasuk aparat pemerintah daerah. Peran dan fungsi pemerintah daerah dalam rangka pengadaan tanah, harus merujuk pada norma hukum sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 18, 18-A dan 18-B UUD 1945. Oleh karena itu, maka eksistensi negara atau pemerintah disini hendaknya mengakui dan menghormati keberadaan pemerintahalwaan daerah beserta fungsi-fungsinya yang telah diatur di dalam berbagai regulasi. Sedang fungsi pemerintah daerah, yakni pelayanan, pemberdayaan dan pembangunan (Ndraha, 2003:75).

Mendasari konsep pemerintahan daerah dimaksud, sehingga wajar dan patut apabila pemerintah daerah diberi wewenang untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya sesuai dengan prinsip-prinsip otonomi daerah yang lebih menekankan pada penerapan asas desentralisasi sesuai dengan kemampuan daerah onotom yang menyelenggarakan program pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Berkeanaan dengan penerapan sistem pemerintahan daerah menurut UUD Tahun 1945, sehingga Rudolf Kjellen menyikapi asas desentraliasasi, sebagai salah satu penataan pemerintahaan daerah dalam negara kesatuan (Lubis, 1983:87). Sementara mengenai penerapan konsep normatif tentang pemerintahan daerah, seyogyanyalah bersinergi dengan karakteristik negara kesatuan. Hal ini penting dimaklumi, karena menurut teori hukum bahwa konsep negara kesatuan tidak menghendaki adanya negara di atas negara seperti yang dipraktekkan pada negara-

negara federal. Akan tetapi menurut politik hukum yang dianut Indonesia, bahwa eksistensi pemerintah daerah merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah pusat.

Mendasari postulat-postulat tersebut, sehingga pemerintah mengundang Undang-undang (UU) Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437). Kemudian diamandemen) dengan lahirnya UU. Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah Menjadi Undang-undang.

UU Nomor 12 Tahun 2012 tentang perubahan kedua UU. Nomor 32 Tahun 2004 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 59; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844). Norma hukum yang termuat di dalam UU. Nomor 12 Tahun 2008, menjadi acuan bagi setiap aparat pemerintah daerah berkenaan dengan program pengadaan tanah.

Mernurut norma hukum yang termuat di dalam rumusan Pasal 2 ayat (1) UU. Nomor 12 Tahun 2012, secara tegas dipernyatakan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas daerah-daerah kabupaten dan kota yang masing-masing mempunyai pemerintahan daerah. Sementara yang dimaksud dengan pemerintahan daerah menurut UU. Nomor 12 Tahun 2012, yakni pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota.

Pemerintahan daerah inilah yang secara normatif berhak serta berwenang mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan daerahnya menurut prinsip-prinsip otonomi daerah, terutama dalam hal pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Namun demikian, kewenangan yang diberikan kepada setiap pemerintah daerah, aplikasinya harus bersinergi dengan program pemerintah pusat. Jika demikian, eksistensi pemerintah daerah tidak dapat dilepaskan dari pemerintah pusat.

Konsep hukum yang demikian, dimaksudkan agar pembangunan yang dilaksanakan benar-benar untuk kepentingan rakyat, dan bukan untuk kepentingan politik dari oknum pejabat pemerintah daerah yang bersangkutan.

Sehubungan dengan hal tersebut, sehingga wajar apabila keberadaan pemerintah daerah dalam menyelenggarakan program pengadaan tanah benar-benar harus sesuai dengan kemampuan otonomi daerahnya. Hal ini penting dimaklumi, karena wujud dari otonomi daerah merupakan pencerminan kemandirian dari setiap pemerintah daerah.

Sementara keberadaan otonomi daerah menurut George Montagu Harris (Tanpa Tahun:2), sebagai:

The term local government may have one of two meanings. It may signify; (1) the government of all part of a country by means of local agents appointed and responsible only to the central government. This is part of a centralized only to the may be called "local state government". (2) government by local bodies, freely elected which while subjected to the supremacy to national government, are endowed in some respect with power, discretion and responsibility, which they can exercise without control over their decision by the higher authority. The extent of power, discretion and responsibility which the local bodies possess is a matter of degree, which varies considerably in many countries. This is called, in many countries "communal autonomy or in other local self government".

Bertolak dari penjelasan di atas, maka yang dimaksud dengan urusan pemerintahan daerah provinsi dan kabupaten/kota dapat diklasifikasi atas urusan yang bersifat wajib dan urusan yang bersifat pilihan. Kedua jenis urusan pemerintahan tersebut, bersesuaian dengan norma hukum yang termuat di dalam rumusan Pasal 13 dan 14 UU Nomor 12 Tahun 2012. Salah satu urusan pemerintahan (pemerintah pusat) yang telah dilimpahkan kepada pemerintah daerah, yakni pelayanan publik di bidang pertanahan. Pelimpahan kewenangan pemerintahan menjadi urusan yang bersifat wajib bagi setiap pemerintahan

daerah, baik bagi pemerintah daerah provinsi maupun terhadap pemerintah daerah kabupaten/kota.

Berkenaan dengan hal tersebut, penyelenggaraan tugas-tugas pelayanan di bidang pertanahan menjadi urusan yang bersifat wajib bagi setiap pemerintahan daerah. Pelaksanaan tugas pelayanan di bidang pertanahan sebagai urusan pemerintahan yang bersifat wajib, tidak boleh dilakukan secara serta merta. Akan tetapi, harus sesuai dengan prinsip-prinsip *rechtsstaat* dan secara konstitusional keabsahannya haruslah didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hasil perpaduan kedua norma konstitusional di atas, menjadi acuan lahirnya UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043), lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria disingkat UUPA, sekaligus sebagai hukum tanah nasional dan merupakan bagian integral dan tidak terpisahkan dari hukum agraria Indonesia.

Selanjutnya di dalam rumusan Pasal 2 ayat (2) UUPA, secara tegas dan transparan telah memberikan wewenang pengaturan kepada negara di bidang pertanahan. Kewenangan negara atas tanah dimaksud, semata-mata untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Mengenai hak menguasai negara atas tanah, oleh H.S.R. Nur (1989:73-83) mengkategorikan sebagai Dasar Baru dari pada Hukum Agraria di Indonesia, dalam rangka pemenuhan kebutuhan masyarakat, negara dan dunia, sebagai berikut :

- a. Pergolakan dunia tentang soal milik privat dan milik kolektif, dapat dipecahkan dengan menggunakan hak ini karena

- negara akan tidak memihak kepada salah satu golongan.
- b. Hak negara sesuai dengan tugasnya, adalah membuat planning. Hak menguasai ini memungkinkan negara untuk membuat planning sebaik-baiknya.
 - c. Tujuan Negara Republik Indonesia (kebahagiaan, kesejahteraan dan perdamaian) dapat dicapai dengan hak menguasai tanah oleh negara.

Hak menguasai tanah dari negara, berarti negara (pemerintah) bukan pemilik tanah. Akan tetapi pemerintah berhak mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah, mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah, serta mengatur perbuatan-perbuatan hukum terhadap tanah dengan tetap memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUPA.

Melalui prinsip dan arah pembaharuan agraria serta perubahan paradigma pengelolaan pemerintah desentralistik melalui pemberian otonomi yang bertanggungjawab kepada daerah, dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dimana sebagian kewenangan pemerintah dibidang pertanahan dilaksanakan oleh pemerintah kabupaten/kota. (Alting, 2011:88).

Pengadaan Lahan untuk Pembangunan Sarana dan Prasarana Kepentingan Umum

Pelaksanaan program pembangunan yang dilakukan oleh instansi pemerintah, secara *ex officio* memerlukan lahan atau tanah sebagai lokasi tempat merealisasikan fisik untuk pembangunan sarana dan prasarana kepentingan umum. Sedang makna dari kepentingan umum dimaksud, tidak berpotensi menjadikan rakyat sengsara tetapi bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Sehubungan dengan hal tersebut, pembangunan fisik yang dilakukan oleh instansi pemerintah, senantiasa membutuhkan lahan atau tanah guna dijadikan sebagai lokasi dan/atau tempat mendirikan berbagai jenis bangunan. Namun ada isu sentral yang berkembang di tengah-tengah masyarakat, bahwa kebutuhan tanah semakin meningkat sementara luas tanah tidak bertambah.

Terlebih lagi sekiranya dipertautkan dengan persoalan vertilitas penduduk yang semakin meningkat, tentu setiap orang membutuhkan tanah untuk mendukung aktivitas keseharian dalam memenuhi tuntutan hidup keluarga dan rumah tangga.

Isu yang demikian ini, dapat mempengaruhi masyarakat pemilik atau pemegang hak atas tanah untuk tidak melepaskan bidang-bidang tanahnya kepada instansi pemerintah yang membutuhkan tanah yang bersangkutan. Kalau pemilik atau pemegang hak atas tanah bersedia melepaskan tanahnya, tentu dengan harga ganti kerugian yang relatif cukup mahal agar tidak jadi diambil atau dibayar oleh instansi yang membutuhkan tanah.

Dengan demikian, maka persoalan hukum yang dihadapi pemerintah sekarang, yakni; tanah untuk pemenuhan keperluan manusia tidak cukup tersedia. Sehingga perlu ada solusi berupa kebijakan pemerintah untuk melakukan rekayasa sosial terhadap fungsi hukum. Perencanaan sosial dimaksud, bertujuan untuk memberdayakan hukum, baik hukum sebagai *a tool of social engineering* maupun hukum sebagai *a tool of social control*.

Berkenaan dengan dengan kedua fungsi hukum (*a tool of social control* dan *a tool of social engineering*) dalam rangka pengadaan tanah, lebih menarik jika dikaitkan dengan sifat-sifat dasar dari setiap bidang tanah. Menurut sosiologis hukum dan antropologis hukum, bahwa setiap bidang tanah mempunyai tiga sifat dasar (Pasamai, 2010:78), sebagai berikut :

1. Sifat penyabar; artinya tanah tidak akan pernah mengeluh sekalipun di atasnya diletakkan suatu beban yang relatif berat. Betapa berat bangunan yang dibangun di atas tanah, seperti gedung-gedung pencakar langit, *real estate* dan rumah susun, pabrik-pabrik dan berbagai jenis bangunan lainnya. Bahkan tanah yang dijadikan objek bisnis pun, tidak akan pernah berkeberatan. Kesemua ini disebabkan karena adanya sifat penyabar yang dimiliki tanah, sehingga tanah tetap sabar menerima perlakuan manusia, sekalipun diberikan beban yang relatif

- berat di atasnya, namun tanah tidak pernah mengeluh sedikitpun.
2. Sifat konsisten; artinya tanah tidak pernah berpikulasi menghadapi realita, sehingga tidak mungkin akan tumbuh pohon durian bilamana yang ditanam adalah langsung. Akan tetapi pada tanah tetap melekat sifat konsisten, yakni apabila kelapa yang ditanam maka yang akan tumbuh adalah pohon kelapa, apabila mangga yang ditanam maka yang akan tumbuh adalah pohon mangga. Sifat konsistensi yang dimiliki setiap jengkal tanah, baik tanah yang ada di pegunungan/perbukitan maupun tanah yang ada di daratan atau di pesisir pantai. Apabila tanah-tanah dimaksud, dijadikan objek bisnis maka sifat konsistensi tetap mengikuti dalam rangka penetapan harga dasar jual beli (bisnis) tanah.
 3. Sifat kerahasiaan; artinya tanah pandai menyembunyikan rahasia. Oleh karena itu kalau ada bangkai yang sudah berbau dan ditanam dalam tanah maka bangkai yang sudah ditanam itu tidak akan mengeluarkan aroma busuk dan menyengat yang tidak sedap dihirup oleh hidung. Sifat kerahasiaan ini tetap setia melekat pada tanah yang dijadikan objek bisnis, sehingga harga jual beli yang sebenarnya atas sebidang tanah hanya diketahui secara pasti oleh pelaku bisnis (penjual dan pembeli). Sedang angka-angka besarnya harga jual beli tanah yang biasa tertera dalam Akta Jual Beli (AJB), hanyalah sekedar kelengkapan administrasi pertanahan yang disyaratkan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berkenaan dengan posisi strategis setiap bidang tanah dalam kaitannya dengan penyelenggaraan program pengadaan tanah dimaksud, sehingga aplikasi dan implementasinya, harus tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 16 ayat (1) UUPA. Adapun wujud penyelenggaraan program pengadaan tanah, tertuju pada pelaksanaan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah dari setiap pemilik atau yang menguasai bidang-bidang tanah tertentu. Fenomena

ini mempunyai keterkaitan yang sangat erat dengan masalah pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, terutama yang diselenggarakan oleh pemerintah daerah.

4. Simpulan

Pemerintahan daerah secara normatif berhak serta berwenang mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan daerahnya menurut prinsip-prinsip otonomi daerah, terutama dalam hal pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Kewenangan yang diberikan kepada setiap pemerintah daerah, aplikasinya harus bersinergi dengan program pemerintah pusat. Jika demikian, eksistensi pemerintah daerah tidak dapat dilepaskan dari pemerintah pusat. Konsep hukum yang demikian, dimaksudkan agar pembangunan yang dilaksanakan benar-benar untuk kepentingan rakyat, dan bukan untuk kepentingan politik dari oknum pejabat pemerintah daerah yang bersangkutan.

Daftar Pustaka

- Alting, Husen, 2011. Penguasaan Tanah Masyarakat Hukum Adat (Suatu Kajian Terhadap Masyarakat Hukum Adat Ternate), *Jurnal Dinamika Hukum*, 11 (1):84-95.
- Alting, Husen, 2013. Konflik Penguasaan Tanah Di Maluku Utara: Rakyat Versus Penguasa dan Pengusaha, *Jurnal Dinamika Hukum* 13 (2): 266-282.
- Arvita, Rani, 2016. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional dalam Menghadapi Problematik Putusan *Non-Executable* PTUN Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah, *Jurnal Media Hukum* 23 (1): 20-36
- Burkens, C.M. 1990. *Beginnselen van de Democratische Rechtsstaat*, W.E.J, Tjeenk Willink Zwolle.
- Dayanto, 2013. Rekonstruksi Paradigma Pembangunan Negara Hukum Indonesia Berbasis Pancasila. *Jurnal Dinamika Hukum*, 13 (3): 498-509.
- Djanggih, Hardianto, dan Ahmad, Kamri, 2017. The Effectiveness of Indonesian National Police Function on Banggai Regency Police Investigation (Investigation Case Study Year 2008-2016). *Jurnal Dinamika Hukum* 17.2: 152-157.
- George Montagu Harris, Tanpa Tahun, *Comparative Local Government*; dikutip oleh M. Arifandi Saleh

- ,*Pemerintahan, Daerah di Amerika Serikat*, Mimeo-grafi.
- Ibrahim, Jhony. 2006. *Metodologi Penelitian Hukum*, Malang: Prenada
- Khakim, Lutfi Zaini, 2014. Model Revitalisasi Lahan Dampak Pertambangan Pasir Besi (Perspektif Implementasi Perda Kabupaten Cilacap Nomor 17 Tahun 2010). *Pandecta Research Law Journal* 9 (1): 113-119.
- Kristian, Dikson, dkk, 2014. Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Kertha Negara* 1 (1): 74-79.
- Kusumadara, Afifah, 2013. Perkembangan Hak Negara Atas Tanah, *Jurnal Media Hukum* 20 (3): 262-276.
- Lubis, M Solly, 1983. *Perkembangan Garis Politik Dan Perundang-undangan Pemerintahan Daerah*, Bandung: Alumni.
- Marzuki, P.M. 2008. *Penelitian Hukum*, Cet. 4. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Mamulai, Muslim, dkk. (2017). Strength of Evidence of Electronic Media (Teleconference) In The Criminal Justice System. *VRJSPRAAK: International Journal of Law*, 1(1), 1-20.
- Ndraha, Taliziduhu, 2003. *Kybernology (Ilmu Pemerintahan Baru)*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Nur, H.S.R 1990. *Beberapa Masalah Agraria*, Editor. Ujung Pandang: Lembaga Penerbitan Universitas Hasanuddin.
- Nuridin, Zefrizal, 2015. Dilema Pemanfaatan Tanah Ulayat Untuk Investasi Di Sumatera Barat Pada Norma dan Implementasi, *Jurnal Media Hukum*, 22 (1): 95:109.
- Pamuncak, Aristya Windiana, 2016. Perbandingan Ganti Rugi dan Mekanisme Peralihan Hak Menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, *Jurnal Law and Justice*, 1 (1): 1-8.
- Santoso, Urip, 2013. Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penguasaan Atas Tanah, *Jurnal Dinamika Hukum*, 13 (1): 283-292.
- Santoso, Urip, 2012. Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional, *Jurnal Mimbar Hukum* 24 (2): 275:375.
- Santoso, Urip, 2015. Perolehan Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Reklamasi Pantai, *Jurnal Mimbar Hukum*, 27 (2): 28:42.
- Silviana, Ana, 2012. Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah, *Pandecta: Research Law Journal* 7 (1): 112-122.
- Supriyanto, 2008. Implementasi Kebijakan Pertanahan Nasional, *Jurnal Dinamika Hukum* 8 (3): 221:231.
- Supriyanto, 2010. Kriteria Tanah Terlantar Dalam Peraturan Perundangan Indonesia, *Jurnal Dinamika Hukum*, 10 (1): 51-59.
- Syamsuddin Pasamai, 2010. *Hukum Agraria dan Hukum Tanah Indonesia*, Umitoha Makassar: Ukhuwah Grafika.