

# XPOS

## **BPN Nagekeo Harus Obyektif dan Transparan atas Haru Biru Ganti Untung Tahap II Pembangunan Waduk Lambo**

**Muhamad Yasin - [NAGEKEO.XPOS.CO.ID](http://NAGEKEO.XPOS.CO.ID)**

Jul 22, 2022 - 15:46



*Marianus Gaharpung, SH, MS, Dosen FH Ubaya & Lawyer di Surabaya (foto istimewa)*

Oleh: Marianus Gaharpung, dosen FH Ubaya & Lawyer Surabaya

NAGEKEO - Waduk Lambo, Mbay masih saja menuai masalah tanah dan ganti untung terhadap pihak yang berhak. Masalah kepemilikan dan pengelolaan tanah yang bertahun-tahun yang berimplikasinya pada pembuktian hak.

Masalah ganti untung juga menjadi pertanyaan publik Nagekeo mengapa sulit sekali pelaksanaannya? Peraturan Pemerintah (PP) No. 19/2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

PP ini sebagai peraturan turunan dari UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) yang di dalamnya terdapat 7 bab serta 143 pasal dan penjelasan. PP bagi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan UUCK.

Pasal 123 UUCK, bahwa nilai ganti kerugian bersifat final dan mengikat dan tim penilai mendampingi saat musyawarah. Pertanyaannya, apakah langkah ini sudah dilakukan oleh tim penilai atas ganti untung tanah untuk Waduk Lambo?

PP ini juga mengatur tentang penetapan lokasi (penlok). Penlok untuk pengadaan tanah skala kecil ditetapkan oleh bupati/wali kota dan pelaksanaan pengadaan tanahnya dapat dilakukan dengan tahapan pengadaan tanah ataupun secara langsung.

Jangka waktu berlakunya penlok diberikan selama 3 tahun dan dapat diperpanjang tanpa memulai proses dari awal. Terdapat empat tahapan dalam proses pengadaan tanah, yaitu perencanaan, persiapan, penyerahan hasil serta pelaksanaan ganti untung.

Tahapan perencanaan, ini merupakan kewenangan instansi yang membutuhkan pengadaan tanah. Lalu, untuk persiapan merupakan wewenang kepala daerah. Kemudian untuk pelaksanaan sekaligus ganti untung merupakan tugas pokok dari Kementerian ATR/BPN Provinsi NTT dan/atau Kantor Pertanahan Pemkab Nagekeo, Mbay.

Siklus pengadaan tanah diatur dalam PP ini untuk dokumen perencanaan pengadaan tanah baik skala kecil maupun skala besar harus diperhatikan juga kesesuaian tata ruang. Tata ruang ini menjadi landasan utama dan ini perlu diperhatikan dalam aspek perencanaan.

Tahapan persiapan ditekankan wajib adanya kesepakatan lokasi dengan pihak yang berhak maupun pengelola barang serta pengguna barang. Kesepakatan lokasi tersebut didapat melalui konsultasi publik. Dalam tahapan ini peran Gubernur NTT adalah penting karena bagaimana mewujudkan bahwa lokasi yang ditetapkan akan dilakukan pengadaan tanah bagi kepentingan umum.

Dengan adanya kesepakatan lokasi ini, harapannya tidak ada masyarakat yang menolak karena sebenarnya kesepakatan sudah dicapai melalui konsultasi publik.

Dalam tahapan pelaksanaan, nilai ganti untung adalah layak dan adil dimana objek penilaian adalah tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah,

bangunan, tanaman, serta benda yang berkaitan dengan tanah. Ini merupakan kerugian fisik langsung dan dinilai berdasarkan harga pasar.

Disamping ganti rugi fisik, dalam PP tersebut juga diatur nilai ganti rugi non fisik antara lain kehilangan pekerjaan, bisnis/alih profesi, kerugian emosional (solatolium), dan kerugian karena sisa tanah dan fisik lainnya. Dikenal juga, beban masa tunggu artinya jarak masa tunggu antara penlok dengan syarat pembayaran ganti untung.

Oleh karena itu, Kantor Pertanahan Nagekeo sangat diharapkan menjadi garda terdepan segera selesaikan proses pengadaan dan ganti untung kepada warga yang tanahnya dibebaskan untuk proyek nasional Waduk Lambo secara obyektif, transparan, serta jujur demi memenuhi rasa keadilan. Semoga!