



ASPEK HUKUM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN KAWASAN KAKI SURAMADU SISI MADURA

Sudahnun

Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Kusuma Surabaya
e-mail: *sudahnun_fh@uwks.ac.id*

Isetyowati Andayani

Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Kusuma Surabaya
e-mail: *isetyowati.andayani@gmail.com*

ABSTRAK

Kemajuan kawasan kaki Surabaya-Madura terutama dilatarbelakangi oleh tujuan kemerdekaan dengan pembangunan yang melayani kepentingan umum dan memenuhi tuntutan penduduk Indonesia dari tahun ke tahun sekaligus memberikan pelayanan kepada masyarakat. Pelaksanaan pembangunan di segala bidang dan sektor oleh pemerintah Indonesia membutuhkan lahan yang cukup luas sebagai tempat akses pembangunan di segala bidang sedangkan tanah yang ada dan akses langsung untuk pembangunan semakin berkurang sehingga tidak sebanding dengan kebutuhan akan tanah. Kebutuhan akan tanah untuk pembangunan tidak hanya tanah yang dikuasai langsung oleh negara tetapi meliputi pula sejumlah besar tanah yang tidak dikuasai langsung oleh negara. Penelitian ini mengkaji lebih lanjut tentang aspek hukum terhadap pengadaan tanah untuk pengembangan kawasan Madura terutama di Desa Sukolilo Barat, Kecamatan Labang, Kabupaten Bangkalan sebagai pihak yang membutuhkan tanah dan sistem penentuan nilai harga tanah yang ditetapkan oleh tim penilai atas obyek tanah tersebut dari Badan Pengembangan Wilayah Suramadu (BPWS). Penelitian ini bersifat normatif dengan pendekatan undang-undang dan konseptual. Hasil penelitian bertujuan memberikan kejelasan hukum pengadaan tanah demi keperluan publik dan menjadi landasan dalam menetapkan nilai harga tanah bagi masyarakat.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah; Badan Pengawas Wilayah Suramadu; Kawasan Kaki Suramadu

ABSTRACT

The progress of the Surabaya-Madura foot bridge area is mainly motivated by the goal of independence with development that serves the public interest and meets the demands of the Indonesian population from year to year while providing services to the community. The implementation of development in all fields and sectors by the Indonesian government requires a large area of land as a place to access development in all fields, while the existing land and direct access for development are decreasing so that it is not commensurate with the need for land. The need for land for development is not only land that is directly controlled by the state but also includes a large amount of land that is not directly controlled by the state. This study examines further the legal aspects of land acquisition for the development of the Madura area, especially in Sukolilo Barat Village, Labang, Bangkalan as the party who needs the land and the system for determining the value of the land price determined by the appraisal team for the land object from the Suramadu Regional Development Agency (BPWS). This research is normative with a legal and conceptual approach. The results of the study aim to provide legal clarity on land acquisition for public purposes and become the basis for determining the value of land prices for the community.

Keywords: Land Acquisition; Suramadu Regional Supervisory Agency; Suramadu Foot Area

PENDAHULUAN

Upaya pembangunan yang dilakukan pemerintah merupakan bagian dari tujuan jangka panjang kemerdekaan yang dijunjung para *Founding Fathers* sejak dahulu kala. Sebagai tindak lanjut dari kemerdekaan, penyebaran pembangunan serentak di berbagai lokasi dan disiplin ilmu tidak dapat dihindari. Tujuan kemerdekaan, diantaranya yaitu kegiatan pembangunan yang dilakukan demi kepentingan publik untuk menjawab tuntutan jumlah penduduk Indonesia yang terus bertambah. Pembangunan nasional adalah upaya mendayagunakan seluruh komponen negara untuk mencapai tujuan membentuk Negara Kesatuan Republik Indonesia. Untuk mencapai tujuan pertumbuhan tersebut, kegiatan perencanaan dilakukan secara bertahap dalam jangka panjang, menengah, dan tahunan. Madura yang merupakan konstituen Provinsi Jawa Timur yang mempunyai peluang ekonomi yang cukup besar dan menarik minat investor. Potensi ini sebenarnya tertuang dalam rencana pembangunan daerah Suramadu, yang tidak lepas dari pertumbuhan wilayah Jawa Timur yang tertuang dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Provinsi Jawa Timur 2019-2024 untuk ekonomi dan perkembangan sosial masyarakat secara luas.

Permasalahan pembangunan wilayah Jawa Timur adalah aksesibilitas dan komunikasi lintas wilayah dalam rangka mengembangkan dan memanfaatkan potensi Lingkar Wilis, Cincin Bromo, Cincin Ijen, Gerbangkertokusila, Koridor Maritim Jawa Madura, dan Koridor Maritim Jawa Selatan. Sektor pariwisata dan agro dan maritim kawasan Mataraman dirugikan dengan minimnya akses pelabuhan barang dan bandara. Di wilayah Madura, pembangunan Jembatan Suramadu belum dibarengi dengan pembangunan jaringan jalan yang memadai menuju pantai utara Madura, dan belum dibangunnya pelabuhan laut sebagai pengungkit pertumbuhan di koridor utara Madura.

Diharapkan dengan menerapkan konsep pembangunan yang dituangkan dalam Rencana Induk Percepatan Pembangunan Daerah Suramadu, kelemahan pembangunan di wilayah Suramadu tidak akan mengakibatkan disparitas pembangunan antar daerah, yang disebabkan oleh tidak meratanya distribusi Sumber Daya Manusia (SDM) dan Sumber Daya Alam (SDA). Disparitas pembangunan tidak

hanya terjadi antara Pesisir Utara dan Pesisir Selatan Jawa Timur, tetapi juga antara Pulau Madura dan Jawa Timur. Hal ini terlihat dari kinerja perekonomian Pulau Madura yang relatif buruk jika dikomparasikan dengan wilayah lain di Provinsi Jawa Timur.

Menurut data statistik 2019, pertumbuhan ekonomi Madura 0,14-1,42 persen lebih rendah dari rata-rata Jawa Timur (5,52 persen), kecuali Kabupaten Pamekasan. Memang, hingga tahun 2024, target pertumbuhan ekonomi Madura diprediksi sama dengan Provinsi Jawa Timur, yakni 6,0-6,5 persen. Tanda lainnya adalah nilai Indeks Pembangunan Manusia (IPM) Madura sebesar 61,94-66,22 lebih rendah dari rata-rata Jawa Timur (71,50). Selain itu, Madura memiliki proporsi penduduk miskin terbesar di Jawa Timur, dengan Kabupaten Sampang menduduki peringkat teratas sebesar 20,71 persen, disusul Kabupaten Sumenep sebesar 19,48 persen¹

Sejalan dengan Perpres No. 27 Tahun 2008 tentang Badan Pengembangan Wilayah Surabaya-Madura, maka dibentuklah lembaga yang bertanggung jawab atas pembangunan wilayah Surabaya-Madura, yaitu Badan Pengembangan Wilayah Suramadu (BPWS) yang terdiri dari Dewan Pengawas dan Badan Pelaksana, bertanggung jawab atas pengembangan *masterplan*, serta rencana pengembangan sarana dan prasarana, serta operasional pengembangan di wilayah Surabaya. Selain itu, BPWS bertugas mentransmisikan kebijakan pemerintah pusat dan lokal yang mempengaruhi wilayah Surabaya dan Madura.

Lokasi pengadaan tanah guna pengembangan daerah wisata pantai Area kaki jembatan sisi Madura di Kec. Labang, Kab. Bangkalan, Jawa Timur, Desa Sukolilo Barat, Kec. Labang, Kab. Bangkalan, Jawa Timur, +20 ha berdasarkan SK Gubernur Timur Jawa No. 188/104/Kpts/013/2019. Dari sisi aktivitas, Kabupaten Bangkalan merupakan pintu masuk berbagai komoditas dan jasa yang menghubungkan Jawa dan Madura. Kawasan yang dikenal dengan nama Bangkalan ini terletak di Pulau Madura yang sedang dikembangkan sebagai bagian dari ekspansi Surabaya. Terletak di ujung barat Pulau Madura,

¹ Suprpto F.A. dan A. Manshur. (2020). "A Review of Suramadu Regional Development Acceleration Towards Sustainable Development Concept". *The Journal of Indonesia Sustainable Development Planning*. 1(2), h. 193-208. <https://doi.org/10.46456/jisdep.v1i2.72>

berseberangan dengan kota Surabaya, pusat ekonomi Jawa Timur, Kabupaten Bangkalan merupakan tumpuan pembangunan ekonomi wilayah dan berperan penting dalam mendukung pengembangan industri, perdagangan dan pertanian. Kabupaten juga merupakan pemain utama dalam mendukung pengembangan pariwisata.²

Pengadaan tanah pemerintah di bawah BPWS dapat memberikan harapan yang lebih tinggi kepada pemilik tanah terutama dari segi nilai harga yang ditawarkan oleh tim evaluasi jika sebelumnya tanah tersebut nilai harga memang sedikit, namun dengan adanya peralihan pengadaan tanah oleh BPWS menjadi sama sekali berbeda, hal ini sejalan dengan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pegadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menyatakan “Pengadaan tanah merupakan aktivitas penyediaan tanah melalui pemberian ganti rugi yang adil dan layak bagi pihak yang memiliki hak” sehingga kepercayaan timbul pada masyarakat yang terdampak pembebasan lahan.

PERUMUSAN MASALAH

Rumusan masalah penelitian ini adalah: Bagaimana sistem pengadaan tanah dan sistem penentuan nilai harga tanah untuk kepentingan pembangunan kawasan sisi Madura khususnya di Desa Sukolilo Barat, Kecamatan Labang, Kabupaten Bangkalan yang dilakukan oleh Badan Pengembangan Wilayah Suramadu (BPWS).

METODE PENELITIAN

Pada dasarnya, penelitian adalah aktivitas saintifik terkait studi dan pengembangan pengetahuan yang disengaja, konsisten dan terstruktur. Penelitian ini berjenis normatif yang didukung penelitian di lapangan. Penelitian dilaksanakan melalui penelaahan terhadap bahan pustaka sebagai bahan hukum sekunder, suatu proses yang disebut sebagai penelitian hukum kepustakaan.³ Ada berbagai pendekatan untuk studi hukum normatif. Teknik ini digunakan untuk memperoleh

bahan hukum melalui beragam sumber agar dapat memberikan jawaban pada rumusan masalah. Metode perundang-undangan dan konseptual digunakan dalam studi hukum normatif yaitu sumber hukum utama yakni sumber informasi hukum yang utama adalah hukum terkait masalah penelitian dan sumber hukum tambahan yakni bahan hukum sekunder berupa literatur dan bahan ajar berupa buku atau jurnal, termasuk publikasi nasional yang belum terakreditasi dan belum terakreditasi terkait pengadaan tanah.

PEMBAHASAN

Pengadaan Tanah Berdasarkan Hukum Pengadaan Hak Atas Tanah

Terbitnya Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum merupakan awal mula munculnya terminologi “pengadaan tanah”. Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa pengadaan tanah merupakan aktivitas penyediaan tanah melalui pemberian ganti rugi yang adil dan layak bagi pihak yang memiliki hak. Selanjutnya berdasarkan PP No. 36 Tahun 2005 maka diartikan bahwa pengadaan tanah merupakan aktivitas penyediaan tanah melalui pemberian ganti rugi bagi pihak yang hendak melepaskan, menyerahkan baik berupa tanah, tumbuhan, bangunan, maupun benda yang memiliki korelasi dengan tanah tersebut. Selanjutnya mengacu pada Perpres No. 65 Tahun 2006 pengadaan tanah merupakan aktivitas penyediaan tanah melalui pemberian ganti rugi bagi pihak yang hendak melepaskan, menyerahkan baik berupa tanah, tumbuhan, bangunan, maupun benda yang memiliki korelasi dengan tanah tersebut.⁴ Pihak yang dimaksud yakni penguasa maupun pemilik objek pengadaan tanah yang mencakup ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan dan tumbuhan, barang-barang terkait tanah, serta sesuatu yang lain dan memiliki nilai.

Pengadaan tanah berdasarkan Perpres No. 148 Tahun 2015 menjelaskan bahwasanya pengadaan tanah merupakan aktivitas penyediaan tanah melalui pemberian ganti rugi yang adil dan layak bagi pihak yang memiliki hak. Berdasarkan hal tersebut maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwasanya pengertian dari pengadaan tanah yaitu aktivitas untuk

² Arvian Zanuardi. (2013). *Pembangunan Infrastruktur Dalam Pengembangan Wilayah Pulau Madura*. Related Papers: Kajian Studi Kasus Pembangunan Infrastruktur dalam Pengembangan Wilayah.

³ Peter Mahmud Marzuki. (2016). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media.

⁴ <http://eprints.umm.ac.id/53098/3/BAB%20II.pdf>

melepaskan hak terkait tanah melalui pemberian ganti kerugian yang berorientasi untuk kepentingan umum.⁵

Badan Pengembangan Wilayah Suramadu (BPWS)

Pulau Madura memiliki lokasi strategis dalam Strategi Nasional Perkotaan Gerbangkertosusila menurut Rencana Induk Badan Pembangunan Daerah Surabaya Madura 2010-2024. Namun, masih ada kesenjangan pembangunan antara Madura dan Jawa Timur. Hal ini ditunjukkan dengan kinerja perekonomian Pulau Madura yang relatif buruk jika dikomparasikan dengan wilayah lain di Jawa Timur. Indeks Pembangunan Manusia (IPM) Madura lebih rendah dari rata-rata Jawa Timur dan berbanding terbalik dengan angka kemiskinannya. Akibatnya, pertumbuhan Surabaya-Madura (Suramadu) harus dikaitkan melalui upaya pengembangan wilayah seperti pembuatan jaringan penghubung. Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif untuk memastikan ciri-ciri suatu program dan menyelaraskan kualitas-kualitas tersebut dengan gagasan pembangunan berkelanjutan, yang terdiri dari tiga komponen: kemajuan lingkungan, ekonomi, dan sosial.

Peraturan Presiden No. 27 Tahun 2008 jo Peraturan Presiden No. 23 Tahun 2009 mengenai BPWS menyatakan bahwa berdasarkan pengoptimalan pembangunan wilayah dan perekonomian surabaya-madura untuk optimalisasi ekonomi Jawa Timur maka dibutuhkan cara strategis, terkoordinir, sinergis dan sistematis dalam melakukan pengelolaan wilayah yang ditopang dengan pembentukan regulasi khusus dan lembaga yang memiliki tugas dan wewenang untuk hal tersebut sehingga dibentuklah BPWS yang bertugas untuk memberikan arahan guna dipercepatnya pembangunan perekonomian dengan pengoptimalan kapasitas SDM guna mempersiapkan industrialisasi di daerah Surabaya-Madura serta pembangunan fasilitas kelistrikan, fasilitas perairan, dan pembangunan jalan Pulau Madura.

BPWS kini telah menghasilkan *Master Plan Pembangunan Wilayah Suramadu 2010-2024* sebagai landasan dan *roadmap* pembangunan wilayah di Madura untuk proyeksi pengembangan kawasan Suramadu dengan menerapkan gagasan

⁵ *ibid.*

keseimbangan wilayah. Prioritas pembangunan Madura dalam beberapa bentuk yakni konsesi jembatan Surabaya-Madura; pengupayaan adanya pelabuhan peti kemas di Bangkalan; pembangunan dan pengelolaan kaki jembatan Suramadu sebesar 600 hektar di sisi Madura; memfasilitasi percepatan pertumbuhan ekonomi di Madura; dan memberikan pelayanan satu pintu di Madura dalam Rencana Induk Pengembangan Wilayah Suramadu (RIPWS). Operasi yang dilakukan BPWS dalam rangka perbaikan wilayah Suramadu diharapkan akan berdampak positif bagi perekonomian Kabupaten Madura dalam jangka panjang⁶.

Mekanisme Pengadaan Tanah Badan Pengembangan Wilayah Suramadu (BPWS)

Menurut Sudaryo Soimin dalam bukunya menjelaskan tanah yang dimiliki negara dalam upayanya mencukupi keperluan sangat terbatas atau bahkan telah tidak tersedia.⁷ Berdasarkan hal tersebut diperlukan pembebasan tanah milik rakyat agar percepatan pembangunan segera tercapai. Yang mana sistem pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan kawasan sisi Madura di Desa Sukolilo Barat Kec. Labang Kab. Bangkalan oleh BPWS ditetapkan atas dasar Keputusan Gubernur Jatim Nomor 188/104/KPTS/013/2019. Badan pelaksana yang merupakan struktur dari BWPS yang bertanggungjawab langsung untuk melakukan pengembangan kawasan Suramadu mempunyai salah satu tugas guna mengembangkan wilayah suramadu yang ditetapkan oleh Dewan Pengarah untuk menstimulus percepatan pertumbuhan ekonomi Jawa Timur.

Negara hukum menganut 3 kaidah utama, yaitu adanya supermasi, tidak adanya pandang bulu, dan ditegakkannya hukum.⁸ Oleh karena itu Indonesia sebagai negara hukum membuat sebuah peraturan dalam pelaksanaan pengadaan lahan.

Lebih lanjut dalam pengadaan tanah terdapat konsep *3 in 1 in The Land Acquisition*, Teori tersebut

⁶ CHK Karyadinata dan Titissari. (2011). "Analisa Dampak Pengembangan Wilayah Analisa Dampak Pengembangan Wilayah Suramadu Terhadap Perekonomian Madura". *Tesis*. Jakarta: Universitas Indonesia.

⁷ Sudaryo Soimin. (2004). *Status Hak dan Pembebasan Tanah Edisi Kedua*. Jakarta. Sinar Grafika, h. 79.

⁸ Jarot Widya Muliawan. (2015). *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*. Bandung: Nuansa dan Nusamedia, h. 239.

digunakan agar dapat memberikan kemudahan bagi instansi untuk memahami kepentingan masyarakat terkait proses pengadaan tanah. Teori ini mengklasifikasikan tiga titik penting yaitu titik start untuk menentukan lokasi dan mendapatkan izin, titik *decision* yaitu mekanisme untuk menguasai tanah dan melepas hak dari pemilik sebelumnya, serta titik Produk yaitu mekanisme untuk melakukan sertifikasi dan memiliki hak pakai terhadap tanah tersebut.⁹

Pengadaan tanah oleh BPWS bertujuan untuk kepentingan umum yang didasari dari Pasal 2 PP No. 21 Tahun 2019 yaitu lahan demi keperluan publik dipakai guna pembangunan area wisata yang dipelopori baik dari dan atau pemerintah. Sesuai PP No. 21 Tahun 2019 pengadaan tanah dilakukan dengan tahapan berikut yakni;

- a. Perencanaan. Setiap instansi yang membutuhkan properti untuk pembangunan wajib menyusun rencana yang menitikberatkan pada pembangunan untuk jangka panjang wilayah Jatim 2019-2024. Provinsi Jawa Timur telah menyusun rencana tata ruang wilayah strategis yang berada dalam tahap perizinan dari Menteri Agraria dan tata ruang mengenai substansinya.
- b. Persiapan. Tim persiapan pengadaan tanah dibentuk untuk: Mengumpulkan data awal rancangan pembangunan; Berkonsultasi kepada masyarakat tentang rancangan pembangunan; Menentukan tempat pembangunan untuk kepentingan umum; Mengumumkan penentuan tempat pembangunan; Menjalankan tanggung jawab lainnya yang berkaitan dengan keperluan masyarakat yang diberikan Gubernur untuk Pengadaan Tanah untuk Pembangunan kemudian memberitahukan kepada masyarakat tentang rencana pembangunan tersebut.
- c. Pelaksanaan. Setelah perencanaan dan persiapan, proses pengadaan tanah dimulai dengan persiapan, inventarisasi, pemilihan penilai, musyawarah, dan penetapan ganti rugi, yang dalam hal ini dipimpin oleh kepala pertanahan.
- d. Penyerahan hasil. Setelah semua tahapan selesai, berita acara dibuat dalam bentuk penyerahan tanah dan dokumen pengadaan, sehingga pembangunan bisa dimulai.

⁹ Jarot Widya Muliawan. (2016). *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 In 1 In The Land Acquisition*. Yogyakarta: Buku Litera.

Apabila dikorelasikan dengan teori *3 in 1 in The Land Acquisition*, maka hubungan baru dapat benar-benar diputuskan antara pihak yang memiliki hak dengan objek yang dijadikan pengadaan tanah apabila telah terjadi pelunasan ganti kerugian yang dilakukan dihadapan Badan Pertanahan sekitar. Apabila proses tersebut telah berhasil dilakukan maka pihak yang berhak tadi maka haknya akan terhapuskan dan tidak dapat berlaku kembali apabila tanah tersebut telah dimiliki negara. Namun masih terdapat berbagai pergeseran sikap atau bentuk penentangan akibat pengadaan tanah BPWS. Terjadi beberapa pertentangan mulai dari golongan bawah, menengah, hingga atas dari masyarakat Kab. Bangkalan terkait BPWS yang diwakili oleh pejabat formal seperti halnya DPR, dan kepala daerah, hingga pejabat non-formal seperti halnya ulama maupun kyai, di Madura karena Perpres BPWS dianggap melanggar UU Otonomi Daerah, diantaranya Peninjauan Kembali 600 hektar properti di Kab. Bangkalan; Mengajukan tuntutan terkait manajemen dan pendistribusian hasil dari jembatan Tol Surabaya Madura, melakukan penuntutan sehingga para penguasa baik yang non formal maupun yang formal agar dimasukkan dalam instansi BPWS.¹⁰

Pemerintah Jawa Timur sudah menetapkan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) 2019-2024 di kawasan tepi madura dekat kawasan pantai area Suramadu, ternyata masih menimbulkan polemik tersendiri. Konflik pembebasan lahan merupakan hambatan yang signifikan bagi pembangunan di wilayah Madura. Sebagian besar penyebabnya adalah konflik dalam masyarakat mengenai nilai ganti rugi yang diberikan. Selain itu, penolakan masyarakat terhadap pembangunan seringkali didorong oleh keengganan masyarakat untuk melepaskan hak atas tanahnya. Status tanah dalam budaya Madura mendukungnya, terlebih lagi jika tanah tersebut merupakan warisan turun temurun. Selain itu, kecenderungan hidup dalam satu keluarga/kerabat berkontribusi pada sulitnya pemisahan orang Madura.¹¹

¹⁰ R. Yulistiana. (2017). "Manajemen Krisis Public Relations (Studi Kasus Tentang Peran Public Relations Badan Pengembangan Wilayah Suramadu (BPWS) Dalam Menghadapi Resistensi Masyarakat Madura Di Kabupaten Bangkalan Terhadap Kehadiran Lembaganya)". *Jurnal Komunikasi*. 11(1), 29.

¹¹ *ibid.*

Kultur masyarakat Madura yang lebih tunduk terhadap perintah tokoh masyarakat setempat seperti kyai dan kepala desa atau *Kalebun*. Tokoh masyarakat memiliki peranan yang lebih tinggi dibanding pemerintah bahkan hukum positif yang berlaku. Kebiasaan masyarakat yang lebih taat terhadap tokoh masyarakat tersebut dapat dijadikan pendekatan oleh BPWS dalam pembebasan lahan masyarakat sekitar. Dimana tokoh masyarakat dapat jembatan antara BPWS dan masyarakat sehingga dapat mengurangi hambatan dalam proses pelaksanaan pembebasan lahan.

Sistem Penentuan Nilai Harga Tanah

Pada aspek penentuan nilai ganti kerugian atas pemilik tanah di Desa Sukolilo Barat, maka dibentuk tim penilai untuk menilai objek yang akan diganti rugi. Dalam melakukan penilaian maka tahapan yang dilakukan sesuai dengan PP No. 21 Tahun 2019 sebagai berikut:

- a. Inventarisasi dan Identifikasi. Khususnya melakukan pengukuran dan pemetaan, yang mencakup pemetaan dan diukur keliling wilayah serta sisi demi sisi. Inventarisasi dan identifikasi data pemilik objek Pengadaan Tanah memberikan daftar nominatif yang ditandatangani oleh pimpinan Satgas Penilai.
- b. Penetapan Penilai. Lembaga yang membutuhkan tanah menyediakan jasa penilai yang dalam hal ini BPWS dan ditetapkan oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah. Dalam hal ini BPWS, dan dipilih oleh Kepala Pelaksana Pengadaan Tanah. Penilai bertanggung jawab guna menetapkan harga ganti rugi per bidang tanah, struktur dan ruang bawah tanah di atas tanah, bangunan, tumbuhan, barang-barang yang berhubungan dengan tanah. Lalu, biaya ganti rugi tambahan yang bisa diukur nilainya.
- c. Ganti Kerugian. Yaitu suatu nilai ketika penentuan tempat pembangunan diumumkan dengan memperhitungkan waktu tunggu dibayarkannya ganti rugi tersebut. Nilai Kompensasi adalah nilai unik yang ditetapkan untuk setiap bidang tanah dan berfungsi sebagai dasar perdebatan mengenai jenis Kompensasi.
- d. Musyawarah. Kegiatan ini segera dilakukan dalam rangka mengidentifikasi jenis Kompensasi berdasarkan hasil evaluasi Kompensasi.

Kemudian, kesepakatan yang dicapai dapat dijadikan landasan untuk diberikannya ganti rugi bagi pemilik objek, sebagaimana yang termaktub pada berita acara kesepakatan.

Meskipun skema penentuan nilai harga tanah bagi kepentingan umum menggunakan metode musyawarah, membuktikan masih terdapat perselisihan hal ini disebabkan pembangunan Jembatan Suramadu diharapkan dapat menjadi *game changer* dalam hal peningkatan nilai tanah, baik di Madura atau Surabaya. Harga tanah di perbatasan wilayah studi di Surabaya akan meroket, begitu pula harga properti di Madura ikut meroket. Menurut data primer, sebagian besar masyarakat percaya bahwa kenaikan harga tanah akan menguntungkan mereka (63,3 persen di pihak Surabaya dan 97,9 persen di pihak Madura), tetapi mereka mengalami kerugian karena kehilangan tanah (36 persen di pihak Surabaya dan 100 persen pihak Madura).¹² Namun demikian pembebasan lahan sebelumnya tidak dapat ditanami sebagai lahan pertanian karena dibantu atau untuk masyarakat pada umumnya karena kemajuan pembangunan untuk kepentingan umum di pihak Madura. Hal ini menjadi harapan yang sangat ditunggu-tunggu oleh warga atau anggota masyarakat, khususnya yang berdomisili di sisi Madura.

Pembebasan tanah BPWS untuk tujuan pembangunan di wilayah Madura khususnya di Kawasan Desa Sukolilo Barat, Kec. Labang, Kab. Bangkalan sangat menguntungkan terutama bagi pemilik tanah itu sendiri. Sebab pada hakikatnya pengembangan sarana dan prasarana serta fasilitas merupakan bentuk dari pengembangan masyarakat melalui pembebasan tanah, yang nantinya bisa dimanfaatkan masyarakat baik secara langsung ataupun tidak.¹³

Dilihat dari segi ekonomis pembangunan kawasan kaki Suramadu di sisi Madura dapat meningkatkan pendapatan masyarakat baik secara langsung seperti UMKM dari penjualan oleh-oleh khas Madura, kuliner, dan batik tulis Madura. Bahkan pembangunan wilayah kaki Suramadu

¹² Sutanto Hidayat. (2012). *Analisis Dampak Sosial Ekonomi Pembangunan Jembatan Suramadu-Jawa Timur*. Malang: Universitas Brawijaya.

¹³ Maria S.W. Sumadjono. (2007). *Kebijakan Pertanian antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta. Buku Kompas, h. 98.

di sisi Madura dapat meningkatkan PAD bukan hanya di Kab. Bangkalan melainkan Kabupaten-Kabupaten lainnya, sebab ketika wisatawan datang ke kaki Suramadu sisi Madura akan tertarik untuk mengeksplor pariwisata lain di Pulau Madura. Hal ini dikarenakan lahan yang terkena akses pembebasan lahan sebelumnya tidak dapat ditanami sebagai lahan pertanian sehingga pengadaan tanah untuk kepentingan publik juga ditujukan bagi kemajuan pembangunan yang berorientasi pada keperluan masyarakat di pihak Madura. Hal ini menjadi harapan yang sangat ditunggu-tunggu oleh warga masyarakat, khususnya yang berdomisili di sisi Madura.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan di atas dapat ditarik suatu konklusi bahwasanya pengadaan tanah oleh BPWS bertujuan demi kepentingan publik yang didasari dari Pasal 2 PP No. 21 Tahun 2019 “Tanah demi Kepentingan Umum dipakai guna pembangunan kawasan pariwisata”. Hal ini juga diatur dalam RPJMD Provinsi Jawa Timur 2014-2015. Mekanisme pengadaan tanah oleh BPWS sudah sejalan dengan regulasi yang ada dan penetapan ganti kerugian juga dilakukan melalui sistem musyawarah, sehingga meskipun masih terdapat permasalahan pengadaan tanah penetapan ganti rugi sudah dilaksanakan berdasarkan regulasi yang ada. Dengan demikian, hasil penelitian akan memberi gambaran terkait segi ekonomis dari pengadaan tanah demi keperluan masyarakat dan akan menjadi dasar untuk menetapkan nilai harga tanah bagi masyarakat khususnya di kaki jembatan Suramadu sisi Madura.

Rekomendasi

Sistem pengadaan tanah di Desa Sukolilo Barat, Kab. Bangkalan perlu mentaati peraturan yang ada seperti UU No. 21 Tahun 2019 mengenai pengadaan tanah, dan warga Desa Sukolilo perlu mendapatkan kejelasan hukum mengenai sistem ganti rugi sehingga tidak ada perasaan dirugikan oleh pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2008 tentang Badan Pengembangan Wilayah Suramadu.

Peraturan Presiden Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perpres No. 27 Tahun 2008 tentang Badan Pengembangan Wilayah Suramadu.

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

Keputusan Gubernur Jawa Timur No. 188/104/KPTS/013/2019 tentang Lokasi Pengadaan Tanah Kawasan Pesisir Kaki Suramadu.

Buku:

Jarot Widya Muliawan. (2015). *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*. Bandung: Nuansa dan Nusamedia.

_____. (2016). *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 in The Land Acquisition*. Yogyakarta: Buku Litera.

Peter Mahmud Marzuki. (2016). *Pengantar ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media.

Sudaryo Soimin. (2004). *Status Hak dan Pembebasan Tanah Edisi Kedua*. Jakarta: Sinar Grafika.

Jurnal:

Arvian Zanuardi. (2013). *Pembangunan Infrastruktur dalam Pengembangan Wilayah Pulau Madura*. Related Papers: Kajian Studi Kasus Pembangunan Infrastruktur dalam Pengembangan Wilayah.

CHK Karyadinata dan Titissari. (2011). “Analisa Dampak Pengembangan Wilayah Analisa Dampak Pengembangan Wilayah Suramadu Terhadap Perekonomian Madura”. *Tesis*. Jakarta: Universitas Indonesia.

R. Yulistiana. (2017). “Manajemen Krisis Public Relations (Studi Kasus Tentang Peran Public Relations Badan Pengembangan Wilayah Suramadu (BPWS) Dalam Menghadapi Resistensi Masyarakat Madura Di Kabupaten Bangkalan Terhadap Kehadiran Lembaganya)”. *Jurnal Komunikasi*, 11(1), 29. <https://doi.org/10.21107/ilkom.v11i1.2833>

Suprpto F.A. dan A. Manshur. (2020). “A Review of Suramadu Regional Development Acceleration towards Sustainable Development Concept”. *The Journal of Indonesia Sustainable Development*

Planning. 1(2), h. 193-208. <https://doi.org/10.46456/jisdep.v1i2.72> Sutanto Hidayat. (2012). *Analisis Dampak Sosial Ekonomi Pembangunan Jembatan Suramadu – Jawa Timur*. Malang: Universitas Brawijaya.