PALAR (Pakuan Law Review) Volume 11, Nomor 01, Januari-Maret 2025, Halaman 81-93
https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar **e-ISSN:2614-1485**
p-ISSN:2716-0440
Doi: https://doi.org/10.33751/palar.v11i1

PENYELESAIAN SENGKETA PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PARIWISATA SUPER PRIORITAS KOMODO

Fatma Namira Maudya[1]; Nia Kurniati[2]; Yusuf Saepul Zamil[3].

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran
Jl. Hayam Wuruk No. 2, Citarum, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat 40115
E-Mail : fatmamaudya@gmail.com, niakurniati@gmail.com,
yusufsaepulzamil@unpad.ac.id
Naskah diterima : 09/11/2024, revisi : 12/01/2025, disetujui 12/02/2025

ABSTRAK

Tanah memiliki peranan penting dalam kehidupan manusia karena tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia. Hak atas tanah memiliki fungsi sosial dan dapat dicabut untuk kepentingan umum. Pembangunan pariwisata Super Prioritas Komodo menimbulkan konflik dan sengketa, serta merugikan masyarakat asli pulau Komodo. Penelitian ini merupakan penelitian hukum hukum normatif, dilakukan dengan cara kepustakaan atau disebut juga "*Legal Research*". Metode pendekatannya yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, yang di analitis untuk mendapatkan jawaban permasalahan hukum yang dibahas. Sebelum tahun 1980, mayoritas warga Kampung Komodo adalah petani dan nelayan. Namun, seiring hadirnya Balai Taman Nasional Komodo sesudah penetapan Pulau Komodo dan sekitarnya menjadi taman nasional, kehidupan warga setempat berubah. Proses pengadaan tanah dilakukan tanpa melibatkan masyarakat terdampak, sehingga memunculkan berbagai kasus perampasan tanah. Proses penyelesaian sengketa ini memerlukan waktu yang panjang dan membutuhkan proses yang rumit. Proses mediasi dapat dilakukan untuk mendapatkan solusi yang menguntungkan untuk semua pihak. Hal ini merupakan salah satu langkah penyelesaian yang paling tepat dalam kasus ini.

Kata Kunci: Tanah, Pengadaan Tanah, Penyelesaian Sengketa.

ABSTRACT

Land has an important role in human life because it cannot be separated from human life. Land rights have a social function and can be revoked for the public interest. The development of Komodo Super Priority tourism has led to conflicts and disputes, as well as harming the indigenous people of Komodo Island. This research is a normative legal research, conducted by means of literature or also called "Legal Research". The method of approach is a statutory approach, conceptual approach, which is analyzed to get answers to the legal problems discussed. Before 1980, the

Volume 11, Nomor 01, Januari-Maret 2025, Halaman 81-93
e-ISSN:2614-1485
p-ISSN:2716-0440
Doi: https://doi.org/10.33751/palar.v11i1

majority of Komodo villagers were farmers and fishermen. However, with the presence of the Komodo National Park Center after the establishment of Komodo Island and its surroundings into a national park, the lives of local residents changed. The land acquisition process was conducted without involving the affected communities, resulting in various cases of land grabbing. The process of resolving these disputes takes a long time and requires a complicated process. A mediation process can be used to find a solution that is favorable to all parties. This is one of the most appropriate resolution steps in this case.

Keywords: Land, Land Acquisition, Dispute Resolution.

A. Pendahuluan

Tanah dalam kehidupan manusia merupakan esensi dari hidup manusia itu sendiri sebab tanah dengan manusia tidak dapat dipisahkan, diatas tanah manusia lahir, diatas tanah manusia melakukan aktivitas kehidupannya. Kedekatan hubungan manusia dengan wilayah, menjadikan wilayah sebagai harta yang sangat berharga bagi kehidupan manusia. Untuk meningkatkan kualitas hidup manusia, pembangunan merupakan sebuah kewajiban.[1] Tanah dapat dinilai sebagai harta permanen, sebagai harta yang bernilai ekonomis berkelanjutan untuk masa yang akan datang. Bukan hanya sekedar bernilai ekonomis tinggi tetapi juga bernilai sakral karena tanah dapat diwariskan dari generasi ke generasi berikutnya. Tanah merupakan salah satu sumber kekayaan alam yang memiliki fungsi penting bagi pembangunan perkonomian masyarakat Indonesia. Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai tanda eksistensi, kebebasan dan harkat diri seseorang. Di sisi lain, negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut walaupun hak itu tidak bersifat mutlak karena dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat dan negara.[2]

Oleh karena itu harus dikelola secara bijak pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menentukan bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Hal ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanah tersebut akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat itu sendiri. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, sehingga dapat bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang memiliki tanah tersebut maupun bermanfaat pula bagi masyarakat

[1] Arya Rizky Hutama, "Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Indonesia", Vol. 3, No. 6, 2024.

[2] Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2010, hlm. 2.

Volume 11, Nomor 01, Januari-Maret 2025, Halaman 81-93
e-ISSN:2614-1485
p-ISSN:2716-0440
Doi: https://doi.org/10.33751/palar.v11i1

dan Negara. Selain mempunyai fungsi sosial, hak atas tanah juga dapat dicabut untuk kepentingan umum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 18 UUPA.

Pengadaan tanah berkaitan erat dengan hak atas tanah, hak atas tanah juga secara tidak langsung memberikan dampak terhadap pembangunan suatu negara. Pembangunan pada hakekatnya adalah upaya sistematis dan terencana oleh seluruh komponen bangsa untuk mengubah suatu keadaan menjadi lebih baik melalui pemanfaatan sumber daya yang tersedia secara optimal, efisien, efektif dan akuntabel, dengan tujuan akhir untuk meningkatkan kualitas hidup manusia dan masyarakat secara berkelanjutan.[3]

Dalam setiap kegiatan pembangunan pasti memerlukan tanah sebagai wadahnya. Pembangunan tersebut tidak akan menemui masalah apabila persediaan tanah masih luas. Namun, yang menjadi permasalahan adalah tanah yang merupakan sumber daya alam bersifat terbatas, dan tidak bisa bertambah luas secara sendirinya dan tanah negara sudah sangat terbatas persediaannya. Sering kali pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan belum sepenuhnya berpihak kepada masyarakat pemilik tanah, pada saat ini telah banyak kasus bahwa masyarakat yang terkena dampak dari pengadaan tanah menjadi korban. Hal tersebut dikarenakan kurang terpenuhinya prinsip keadilan, kemanfaatan dan kepastian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan, khususnya dalam proses perolehan tanah.

Akibat dari hal tersebut kemudian timbul konflik dalam bidang pertanahan salah satunya permasalahan yang terjadi pada masyarakat Pulau Komodo, hal ini disebabkan karena adanya pembangunan Pariwisata Super Prioritas Komodo yang di sinyalir menimbulkan permasalahan hukum berupa konflik dan sengketa. Seiring hadirnya Balai Taman Nasional Komodo sesudah penetapan Pulau Komodo dan sekitarnya menjadi taman nasional, kehidupan warga setempat berubah, sebelum ada pembangunan tersebut mayoritas warga Kampung Komodo merupakan petani dan nelayan. Namun, seiring hadirnya Balai Taman Nasional Komodo sesudah penetapan Pulau Komodo dan sekitarnya menjadi taman nasional dikarenakan semakin sempitnya akses untuk menangkap ikan, banyak warga yang beralih menjadi pengrajin, penjual suvenir dan kuliner di lokasi kunjungan turis.[4]

Merujuk dokumen perjanjian kerja sama dengan Kementerian Kehutanan dan Lingkungan Hidup, perusahaan diberikan konsesi seluas 712,12 ha yang tersebar di sejumlah titik di Pulau Padar dan Pulau Komodo, sedangkan lahan yang diperuntukan warga Kampung Komodo hanya 27 ha selama periode 2012-2018.[5] Di sisi lain, pemerintah terus-menerus mengabaikan dan meminggirkan hak orang Komodo atas tanah dan wilayah tangkapan di laut. Warga juga direlokasi secara paksa dari kampung asli di Loh Liang ke Kampung Komodo saat ini. Warga Kampung Komodo

[3] Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik Kota Depok, *Rencana Strategis (RENSTRA) Tahun 2021-2026,* Depok, Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik Kota Depok, Tahun 2021, hlm. 1.

[4] Floresa.co dan Project Multatuli, "Saudara Kembar Komodo yang Menolak Dipinggirkan Korporasi Bisnis Pariwisata", (14 November 2022)

[5] *Ibid.*

Volume 11, Nomor 01, Januari-Maret 2025, Halaman 81-93
e-ISSN:2614-1485
p-ISSN:2716-0440
Doi: https://doi.org/10.33751/palar.v11i1

yang terdiri dari 500 kepala keluarga, merupakan yang paling terdampak dari kebijakan perubahan ruang hidup yang akan diterapkan oleh perusahaan.[6]

B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum ini dilakukan dengan cara kepustakaan atau disebut juga "*Legal Research*". Metode pendekatannya yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan analitis jenis dan sumber bahan hukum yaitu bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, yakni Undang-Undang Dasar 1945, dan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Bahan hukum sekunder yang yaitu berupa buku, jurnal, artikel, naskah ilmiah di bidang hukum. Selanjutnya, bahan hukum tersier untuk melengkapi bahan hukum primer dan sekunder berupa kamus umum, kamus hukum. Analisis bahan hukum yang digunakan yaitu analisis kualitatif karena penelitian ini merupakan penelitian hukum kepustakaan yang merupakan bahan-bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder maupun tersier. Wawancara untuk mendapatkan solusi dari permasalahan yg diteliti yaitu penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat dengan pemerintah sebagai akibat adanya proyek Pariwisata Super Prioritas Komodo.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Pengadaan Tanah Dalam Praktik Untuk Pembangunan Pariwisata Super Prioritas Komodo

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada yang berhak atas tanah tersebut. Prosedur yang harus ditempuh adalah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.[7] Nilai ganti kerugian ditentukan berdasarkan penilaian oleh Penilai Tanah yang tergabung dalam Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), atas nilai objek pengadaan tanah.[8] Maria S.W. Sumardjono menjelaskan tentang pengertian pengadaan tanah yaitu pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum.[9] Adapun pengertian pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah. Berdasarkan pengertian ini, maka dalam pelaksanaan pengadaan

[6] *Ibid.*
[7] John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1988, hlm. 12.
[8] Dhaniswara K. Harjono, "Tanggung Jawab Penilai dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum", Vol. 2, No. 1, 2023.
[9] Maria S.W. Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2008. hlm. 280.

Volume 11, Nomor 01, Januari-Maret 2025, Halaman 81-93
e-ISSN:2614-1485
p-ISSN:2716-0440
Doi: https://doi.org/10.33751/palar.v11i1

tanah untuk kepentingan umum, diperlukan adanya suatu kegiatan yang intinya dilakukan melalui musyawarah dengan pemilik tanah untuk melepaskan hubungan hukum antara ia dengan tanah yang dikuasainya.[10]

Di dalam UUPA sendiri sudah diatur secara menyeluruh mengenai hal-hal yang berkaitan dengan tanah, salah satunya ialah mengenai pengadaan tanah. Pengadaan tanah merupakan perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan atau ganti rugi dalam bentuk uang, relokasi, fasilitas, mata pencaharian maupun penggantian lainnya yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara para pihak.[11] Nilai ganti kerugian ditentukan berdasarkan penilaian oleh Penilai Tanah yang tergabung dalam Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), atas nilai objek pengadaan tanah.

Indonesia sebagai negara kepulauan yang memiliki potensi wisata bermacam-macam suku, adat-istiadat, dan kebudayaan serta keindahan panorama alamnya. Dengan keunikan wisata alam, buatan ataupun budaya ini kerap dipublikasikan baik oleh instansi resmi, pengelola wisata maupun oleh para wisatawan yang telah mengunjunginya. Maka segala pembangunan dan pengembangan termasuk pengembangan kepariwisataannya yang ideal menitikberatkan pada aspek keberlanjutannya, baik itu dalam aspek ekonomi, sosial budaya, maupun lingkungan.[12]

Negara Indonesia merupakan negara yang dikenal dengan segala keunikan budaya serta keindahan alamnya, berdasarkan data dari *Travel and Tourism Competitiveness Index (TTCI) dari World Economic Forum (WEF)* disebutkan bahwa Indonesia menempati rangking ke-40 pada tahun 2019. Peringkat ini masih kalah dengan Thailand dan juga Malaysia. Oleh karena itu, Presiden Joko Widodo pada saat Rapat Terbatas Kabinet pada tanggal 15 Juli 2019 mencanangkan pengembangan destinasi pariwisata super prioritas guna meningkatkan kunjungan wisatawan agar dapat bersaing dengan negara lain.[13]

Terdapat 5 (lima) wilayah yang menjadi destinasi pariwisata super prioritas, yaitu Danau Toba (Sumatera Utara), Borobudur (Jawa Tengah), Mandalika – Lombok (Nusa Tenggara Barat), Labuan Bajo (Nusa Tenggara Timur), dan Likupang (Sulawesi Utara).[14]

---

[10] Adrian Sutedi, Implementasi *Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm.154.

[11] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005, hlm. 89.

[12] Lina Karlina, "Analisis Hukum Kebijakan Pemerintah Nusa Tenggara Barat Terhadap Pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Di Lombok", Vol. 1, No. 1, 2023.

[13] Tim PMO Kawasan KPPIP, "Labuan Bajo – Destinasi Pariwisata Super Prioritas yang Merupakan Salah Satu Fokus dari Program Pengembangan Kawasan Strategis Nasional Dalam Daftar Proyek Strategis Nasional", (10 Mei 2022).

[14] Kemenparekraf, "Infografik: 4 Destinasi Super Prioritas", (1 Februari 2021)

Volume 11, Nomor 01, Januari-Maret 2025, Halaman 81-93
e-ISSN:2614-1485
p-ISSN:2716-0440
Doi: https://doi.org/10.33751/palar.v11i1



Sebelum tahun 1980, mayoritas warga Kampung Komodo adalah petani dan nelayan. Namun, seiring hadirnya Balai Taman Nasional Komodo sesudah penetapan Pulau Komodo dan sekitarnya menjadi taman nasional, kehidupan warga setempat berubah. Hal ini dikarenakan semakin sempitnya akses untuk menangkap ikan, banyak warga yang beralih menjadi pengrajin dan penjual suvenir dan kuliner di lokasi kunjungan turis di Loh Liang. Pilihan meninggalkan pekerjaan sebagai petani dan nelayan itu juga kian masif ketika pemerintah mulai menetapkan sistem zonasi pada 2001.[15]

Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, mengubah pengertian Nelayan Kecil menjadi "orang yang mata pencahariannya melakukan penangkapan ikan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, baik yang menggunakan kapal penangkap Ikan maupun yang tidak menggunakan kapal penangkap Ikan".[16] Telah tercantum dalam Pasal 61 Undang-Undang Nomor 31 tahun 2004 tentang Perikanan bahwa nelayan kecil bebas menangkap ikan di seluruh wilayah pengelolaan perikanan Republik Indonesia.

Ruang gerak warga hanya dibatasi pada kawasan yang disebut zona pemanfaatan tradisional. Melalui kebijakan tersebut, sejumlah wilayah tangkapan nelayan dijadikan zona konservasi alam bawah laut sekaligus menjadi lokasi wisata menyelam seperti diving dan snorkeling. Nelayan dilarang menangkap

[15] Floresa.co dan Project Multatuli, "Saudara Kembar Komodo yang Menolak Dipinggirkan Korporasi Bisnis Pariwisata", (14 November 2022)
[16] Pengadilan Negeri Pontianak, "Nelayan Kecil Dalam Prespektif Undang-Undang Cipta Kerja Serta Implikasinya", (22 Juni 2021)

Volume 11, Nomor 01, Januari-Maret 2025, Halaman 81-93
e-ISSN:2614-1485
p-ISSN:2716-0440
Doi: https://doi.org/10.33751/palar.v11i1

hasil laut di sana. Warga juga direlokasi secara paksa dari kampung asli di Loh Liang ke Kampung Komodo saat ini.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (6) Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 31 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Kawasan Konservasi (yang selanjutnya disebut PERMEN-KP No.31/2020) bahwa kawasan konservasi adalah kawasan yang mempunyai ciri khas tertentu sebagai satu kesatuan ekosistem yang dilindungi, dilestarikan, dan dimanfaatkan secara berkelanjutan. Merujuk ke dalam pasal 11 ayat (2) PERMEN-KP No.31/2020 bahwa Kawasan konservasi meliputi zona inti, zona pemanfaatan terbatas, dan zona lain sesuai peruntukan kawasan. Apabila dilihat dari masyarakat komodo yang sebagian besar merupakan bermata pencaharian sebagai nelayan termasuk ke dalam zona pemanfaatan terbatas, seperti yang tercantum dalam pasal 14 ayat (5) PERMEN-KP No.31/2020 mengatakan bahwa subzona perikanan tangkap yang diperuntukan bagi nelayan kecil.

Berdasarkan Pasal 61 Undang-Undang Nomor 31 tahun 2004 tentang Perikanan nelayan kecil bebas menangkap ikan di seluruh wilayah pengelolaan perikanan Republik Indonesia, nelayan kecil juga tidak diwajibkan untuk mematuhi ketentuan mengenai sistem pemantauan kapal perikanan seperti yang tercantum dalam Pasal 7 ayat (3) Undang-Undang RI Nomor 45 tahun 2009 tentang Perikanan, selanjutnya nelayan kecil tidak diwajibkan memiliki Surat Laik Operasi (yang selanjutnya disebut SLO) sebagaimana dimaksud Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 1 tahun 2017 tentang SLO.

Kebijakan pemerintah telah banyak mengubah kehidupan sosial ekonomi dan budaya penduduk asli pulau Komodo secara drastis, dari masa ke masa kepentingan masyarakat banyak terpinggirkan oleh konservasi dan pengembangan wisata. Masyarakat juga pada saat ini menghadapi ancaman yang jauh lebih besar, dimana pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah mengharuskan pemerintah untuk melakukan penggusuran skala nasional.

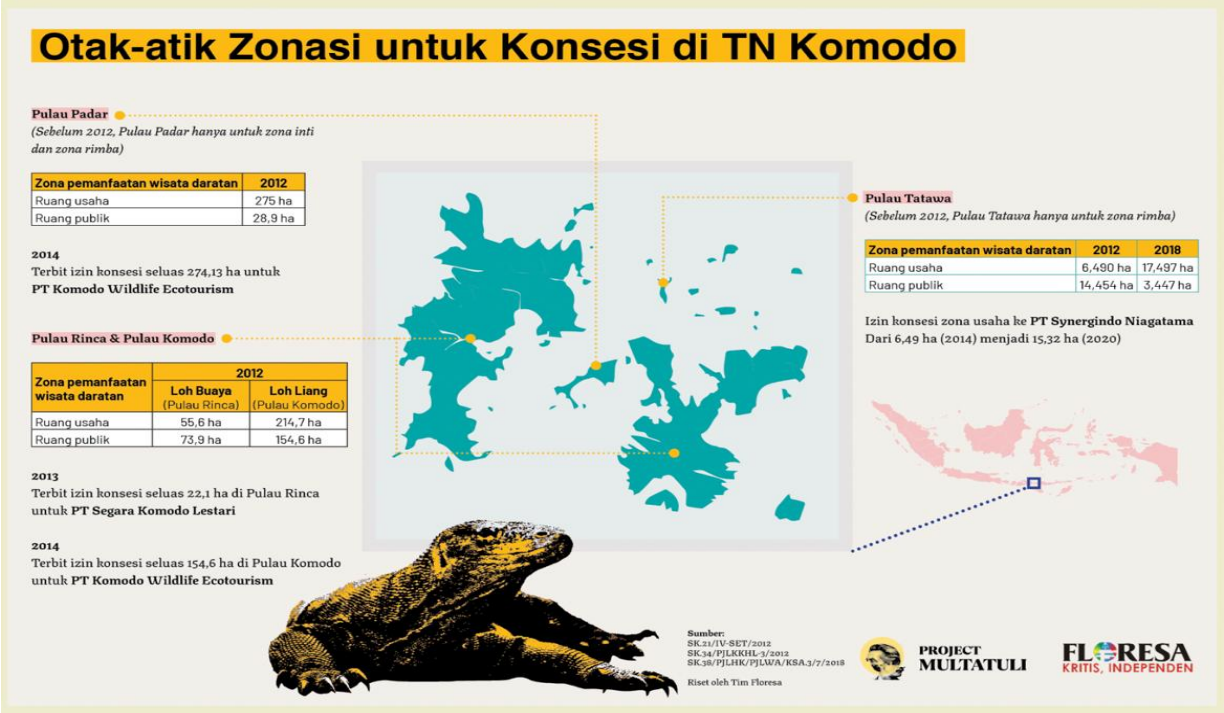
Proses pengadaan tanah bagi pengembangan Proyek Strategi Nasional (PSN) dan infrastruktur pendukungnya yang serampangan tanpa melibatkan masyarakat terdampak telah melahirkan berbagai kasus perampasan tanah. Praktek-praktek ini semakin cepat terjadi, sebab pemerintah memberikan berbagai kemudahan melalui regulasi. Catatan Akhir Tahun KPA 2021 mencatat, sepanjang tahun tersebut telah terjadi sebanyak 38 konflik agraria akibat PSN ini.[17]

Tindakan PSN yang dilakukan ini dikarenakan gelombang investasi yang semakin meningkat. Merujuk peta zonasi KLHK, lahan yang diperuntukan warga Kampung Komodo hanya 27 ha selama periode 2012-2018. Di sisi lain, KLHK melakukan dua kali perubahan kawasan zonasi dengan menambah zona

[17] Wahana Lingkungan Hidup Indonesia, Hentikan Perampasan Tanah dan Represifitas dengan Alasan Pembangunan Pariwisata Premium Labuan Bajo, (5 Agustus 2022)

Volume 11, Nomor 01, Januari-Maret 2025, Halaman 81-93
e-ISSN:2614-1485
p-ISSN:2716-0440
Doi: https://doi.org/10.33751/palar.v11i1

pemanfaatan.[18] Perubahan besar kawasan itu terjadi pada 2012 melalui Keputusan Dirjen Perlindungan Hutan dan Konservasi Alam nomor SK.21/IV-SET/2012 tentang Zonasi Taman Nasional Komodo. Keputusan itu kemudian diikuti pemberian izin konsesi bisnis bagi perusahan-perusahan swasta. Berikut dilampirkan mengenai tabel perbandingan luas ruang usaha dengan ruang publik.



Dari Gambaran tabel tersebut dapat terlihat bahwa perbandingan luas lahan untuk ruang usaha serta ruang publik mengalami perubahan yang sangat signifikan terhitung sejak tahun 2012-2018.

Sedangkan dalam kasus ini, pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah sendiri tidak banyak melibatkan Masyarakat, bahkan sebelum pembangunan dilakukan, pemerintah tidak pernah melakukan diskusi publik dengan masyarakat sekitar, sehingga Masyarakat menganggap hal yang dilakukan oleh pemerintah merupakan tindakan eksploitasi. Selayaknya masyarakat dilibatkan dalam kegiatan pembangunan dan direkrut sebagai tenaga kerja, maupun diberikan fasilitas untuk mendapatkan mata pencaharian.

Dalam kasus ini, pihak yang memang paling banyak dirugikan ialah Masyarakat asli pulau Komodo. Pelaksanaan Pembangunan yang akan dilakukan oleh pemerintah seharusnya memperhatikan kepentingan Masyarakat serta risiko kerusakan ekosistem. Pemerintah seharusnya tidak hanya bersandar pada kepentingan pemilik modal semata, karena hal ini akan berakhir dengan adanya kegiatan eksploitatif.

[18] *Ibid.*

Volume 11, Nomor 01, Januari-Maret 2025, Halaman 81-93
e-ISSN:2614-1485
p-ISSN:2716-0440
Doi: https://doi.org/10.33751/palar.v11i1

Untuk menumbuhkan partisipasi masyarakat perlu diciptakan suasana yang kondusif yaitu situasi yang menggerakkan masyarakat untuk menaruh perhatian dan kepedulian pada kegiatan dan ketersediaan untuk bekerjasama secara aktif dan berkelanjutan, karena secara tidak langsung upaya pengembangan pariwisata akan berdampak pada peningkatan kesejahteraan masyarakat itu sendiri. Hal ini dapat dilakukan dengan mengadakan pembinaan, dan penyuluhan kepada masyarakat disekitar destinasi objek wisata tentang dampak positif dan manfaat pariwisata.[19]

2. Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Pariwisata Super Prioritas Komodo

Pelaksanaan pembangunan pariwisata Super Prioritas Komodo menimbulkan konflik yang cukup rumit yang banyak merugikan masyarakat asli pulau Komodo. Tidak hanya kehilangan mata pencaharian, bahkan masyarakat pun kehilangan tanah tempat tinggal mereka.

Berpacu pada ketentuan hukum di Indonesia, penyelesaian sengketa terkait pelaksanaan pengadaan tanah untuk proyek pariwisata Super Prioritas Komodo bisa dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu secara litigasi atau non-litigasi. Untuk penyelesaian sengketa secara litigasi dapat dilakukan dengan beracara di Pengadilan, sedangkan penyelesaian secara non-litigasi dilakukan diluar Pengadilan[20].

Dalam sengketa yang terjadi pada proses pembangunan proyek Super Prioritas Komodo, dapat dilakukan penyelesaian sengketa secara non-litigasi agar penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan cepat dan juga efektif serta tidak menimbulkan masalah yang baru. Penyelesaian sengketa secara non-litigasi yang paling tepat untuk dapat dilakukan dalam menyelesaikan sengketa di pulau Komodo ialah dengan cara mediasi. Mediasi dianggap sebagai sarana penyelesaian sengketa yang memenuhi asas kepastian hukum, asas kemanfaatan dan asas keadilan.[21]

Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar. Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar

[19] Yuda Hose Pranando, "Strategi Pembangunan Pariwisata oleh Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Solo"k, Vol. 3, No. 1, November 2022.

[20] Rengga Kusuma Putra, "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi", Vol. 7, No. 6, Juni 2024.

[21] Kurniati, "Mediasi-Arbitrase untuk penyelesaian sengketa tanah", Sosiohumaniora No. 18 Vol. 3, 2016.

Volume 11, Nomor 01, Januari-Maret 2025, Halaman 81-93
e-ISSN:2614-1485
p-ISSN:2716-0440
Doi: https://doi.org/10.33751/palar.v11i1

pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat.[22]

Proses pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah memaksa masyarakat pulau Komodo untuk beralih mata pencaharian. Hal ini dikarenakan masyarakat direlokasi dan dilarang untuk berburu maupun Bertani di pulau Komodo. Masyarakat juga kemudian tidak diperbolehkan untuk menjadi nelayan karena wilayah konservasi juga diperluas hingga ke wilayah laut. Dalam proses Pembangunan ini juga pemerintah merencanakan bahwa pulau Komodo hanya akan terisi oleh Komodo, dan tidak boleh ada manusia yang tinggal di pulau Komodo tersebut.

Dalam proses Pembangunan bagi kepentingan umum ini, seharusnya pengadaan tanah dilakukan sesuai dengan prosedur dan juga tahapan yang sudah ditetapkan dalam Undang-Undang, selain itu, sebelum proses pembangunan dilakukan juga pemerintah seharusnya banyak mempertimbangkan resiko serta konsekuensi yang akan terjadi. Kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil hendaknya diikut sertakan dalam proyek tersebut, adanya program pengawasan dan pembinaan sosial oleh pemerintah kota setempat kepada masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah supaya dengan adanya pembangunan ini meningkatkan kesejahteraan masyarakat, bukan hanya semata untuk kepentingan investor dan pemerintah saja.

Pengadaan tanah yang dilakukan di pulau Komodo memang tidak dilakukan sesuai dengan tahapan yang sudah ditetapkan di dalam Undang-Undang, banyak kemungkinan kecurangan yang terjadi di dalamnya, dan dari hal tersebut tentu Masyarakat yang paling banyak menanggung kerugian. Seperti halnya dalam pasal 10 UU No. 2 Tahun 2012 bahwa pariwisata tidak termasuk dalam kepentingan umum akan tetapi dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 pariwisata termasuk dalam kepentingan umum, yang mana apabila merajuk kepada hierarki peraturan PP tidak boleh lebih dari Undang-Undang.

Dalam proses Pembangunan yang dilakukan di pulau Komodo, banyak kebijakan yang justru tidak disetujui oleh Masyarakat. Seperti hal nya relokasi yang dilakukan oleh perusahaan terhadap para penjual souvenir di Loh Liang. Kebijakan ini mendapat protes dari masyarakat dengan melakukan aksi protes dan mogok besar-besaran. Namun tetap saja tindakan ini hanya bisa menunda rencana tersebut secara sementara.

Dari kasus ini, pelaksanaan penyelesaian sengketa yang terjadi akan membutuhkan proses yang cukup rumit dan waktu yang panjang, mengingat masyarakat sendiri tidak banyak dilibatkan untuk perencanaan pembangunan

[22] Susanti Adi Nugroho, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Prenada Media, 2009, hlm. 28.

Volume 11, Nomor 01, Januari-Maret 2025, Halaman 81-93
e-ISSN:2614-1485
p-ISSN:2716-0440
Doi: https://doi.org/10.33751/palar.v11i1

pariwisata Super Prioritas Komodo. Salah satu langkah penyelesaian yang paling tepat dalam kasus ini ialah pemerintah seharusnya bisa melaksanakan proses pengadaan tanah sesuai dengan aturan dalam Undang-Undang, selain itu, dalam membuat kebijakan-kebijakan tentu pemerintah juga harus melibatkan serta mempertimbangkan hak Masyarakat pulau Komodo dan melaksanakan mediasi.

D. Kesimpulan dan Rekomendasi

Pengaturan hukum Terkait Pengadaan Tanah, khususnya untuk Proyek Pariwisata Super Prioritas Komodo sudah diatur sepenuhnya di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam Undang-Undang tersebut sudah dipaparkan secara terperinci mengenai pengadaan tanah, bahkan sudah diatur pula mengenai tahapan-tahapan pelaksanaan pengadaan tanah. Namun dalam pelaksanaanya, proyek pariwisata super prioritas Komodo tidak melaksanakan ketentuan tersebut sehingga banyak merugikan Masyarakat pulau Komodo.

Mekanisme penyelesaian sengketa terkait pengadaan tanah untuk proyek pariwisata super prioritas Komodo dapat dilakukan secara non-litigasi dengan menggunakan proses mediasi. Mediasi dilakukan dengan memilih seorang mediator dan menghadirkan para pihak, yang dalam hal ini ialah Masyarakat Komodo dan juga Gubernur Nusa Tenggara Timur selaku instansi pemerintah yang berwenang di lokasi tersebut. Proses mediasi dapat dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan solusi yang dihasilkan yang mengarah kepada win-win solution.

Kebijakan pemerintah alangkah lebih baiknya lebih memperhatikan dan melibatkan masyarakat supaya tidak banyak mengubah kehidupan sosial ekonomi dan budaya penduduk asli pulau Komodo secara drastis yang dari masa ke masa kepentingan Masyarakat banyak terpinggirkan oleh konservasi dan pengembangan wisata.

Dalam proses Pembangunan bagi kepentingan umum ini, seharusnya pengadaan tanah dilakukan sesuai dengan prosedur dan juga tahapan yang sudah ditetapkan dalam Undang-Undang, selain itu, sebelum proses Pembangunan dilakukan juga pemerintah seharusnya banyak mempertimbangkan resiko serta konsekuensi yang akan terjadi, terlebih terhadap masyarakat setempat.

e-ISSN:2614-1485
p-ISSN:2716-0440
Doi: https://doi.org/10.33751/palar.v11i1

Daftar Pustaka

A. Buku

Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005.

Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.

John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1988.

Maria S.W. Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2008.

Susanti Adi Nugroho, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Prenada Media, 2009.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2004 tentang Perikanan

Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja

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

Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 31 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Kawasan Konservasi

C. Jurnal

Arya Rizky Hutama, "Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Indonesia", Vol. 3, No. 6, 2024.

Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik Kota Depok, "Rencana Strategis (RENSTRA) Tahun 2021-2026", Depok, Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik Kota Depok, 2021.

Dhaniswara K. Harjono, "Tanggung Jawab Penilai dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum", Vol. 2, No. 1, 2023.

Kurniati, "Mediasi-Arbitrase untuk penyelesaian sengketa tanah", Sosiohumaniora No. 18 Vol. 3, 2016.

Volume 11, Nomor 01, Januari-Maret 2025, Halaman 81-93
e-ISSN:2614-1485
p-ISSN:2716-0440
Doi: https://doi.org/10.33751/palar.v11i1

Lina Karlina, "Analisis Hukum Kebijakan Pemerintah Nusa Tenggara Barat Terhadap Pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Di Lombok", Vol. 1, No.1, 2023.

Rengga Kusuma Putra, "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi", Vol. 7, No. 6, Juni 2024.

Yuda Hose Pranando, "Strategi Pembangunan Pariwisata oleh Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Solok", Vol. 3, No. 1, November, 2022.

D. Lainya

Floresa.co dan Project Multatuli, "Saudara Kembar Komodo yang Menolak Dipinggirkan Korporasi Bisnis Pariwisata", (14 November 2022)

Kemenparekraf, "Infografik: 4 Destinasi Super Prioritas"

Pengadilan Negeri Pontianak, "Nelayan Kecil Dalam Prespektif Undang-Undang Cipta Kerja Serta Implikasinya"

Tim PMO Kawasan KPPIP, "Labuan Bajo – Destinasi Pariwisata Super Prioritas yang Merupakan Salah Satu Fokus dari Program Pengembangan Kawasan Strategis Nasional Dalam Daftar Proyek Strategis Nasional"

Wahana Lingkungan Hidup Indonesia, "Hentikan Perampasan Tanah dan Represifitas dengan Alasan Pembangunan Pariwisata Premium Labuan Bajo"