



STUDI KEPUASAN MASYARAKAT DALAM PENGADAAN TANAH BANDAR UDARA KOMODO LABUAN BAJO DI KABUPATEN MANGGARAI BARAT

Abel Asa Mau¹, Thomas Bustomi², Nursalam³

Abstrak: Pengadaan tanah bagian dari pelayanan publik mengedepankan prinsip-prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara. Teori-teori yang signifikan dan relevan dengan permasalahan yang akan diteliti, dianalisa dan dibahas mengenai tingkat kepuasan masyarakat terhadap nilai ganti rugi atau nilai penggantian wajar sebagai berikut; Teori Pelayanan Publik, Teori Kepuasan, Teori Deliberatif, Teori Roscoe Pound, Teori Pengadaan Tanah dan Prinsip Kesepakatan. Konsep berpikir dalam mengkaji, menganalisa, memaparkan dan menelaah, semua yang berkaitan dengan proses pengadaan tanah. Kerangka berpikir sebagai rumusan masalah yang telah dibuat dengan berdasarkan adanya suatu proses deduktif di dalam rangka menghasilkan beberapa dari konsep serta juga proposisi yang digunakan untuk dapat atau bisa memudahkan dalam merumuskan hipotesis penelitian. Metode penelitian yang digunakan dalam penyelesaian tesis ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Dalam penelitian kualitatif, akan mengungkap makna sosial dari fenomena yang didapatkan melalui subjek penelitian yang didapatkan dari para partisipan atau responden. Dalam melaksanakan proses pengadaan tanah telah memberikan kualitas pelayanan yang baik sesuai teori Kepuasan yang memiliki lima indikator Kualitas Pelayanan yang diberikan kepada pelanggan harus jauh lebih baik dari yang diharapkan agar pelanggan tidak kecewa lima metode yang telah dikembangkan oleh Parasuraman, Zeithaml, dan Berry (Parasuraman, 1990) Dalam meningkatkan kepuasan pelayanan publik harus melibatkan instansi terkait terutama instansi yang membutuhkan tanah. Dalam melakukan penyelesaian masalah tim pelaksana menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach), adalah dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang dan pendekatan sosial budaya (culture social approach) adalah model pendekatan yang menekankan pada nilai-nilai sosial dan budaya yang melekat dan berkembang di suatu masyarakat seperti system tatanan sosial, maupun sistem religi.

Kata Kunci: Pelayanan, Kualitas, Kepuasan.

PENDAHULUAN

Pembangunan bandar udara merupakan salah satu proyek yang masuk dalam deretan Proyek Strategi Nasional sebagai sarana transportasi yang menghubungkan antar wilayah di seluruh Indonesia dan dunia internasional, maka secara khusus Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur bersama Pemerintah Kabupaten/Kota, mendapat tugas desentralisasi dari Pemerintah Pusat untuk mengelola sumber daya di daerah termasuk sektor kepariwisataan yang merupakan bagian yang sangat berpotensi seluruh wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur.

Perpanjangan Bandar Udara Komodo Labuan Bajo sangat diperlukan dalam mendukung pembangunan daerah khususnya Kabupaten Manggarai Barat Provinsi Nusa Tenggara Timur dalam membuka kelancaran akses penerbangan domestik dan internasional. Bandar Udara Komodo Labuan Bajo merupakan aksesibilitas setelah Bandara Internasional El Tari Kupang sebagai salah pintu masuk para wisatawan domestik dan internasional dan mendukung Kawasan Strategis Pariwisata Nasional sebagai destinasi super premium atau super prioritas yang ditetapkan Pemerintah pada tahun 2018 di antaranya Labuan Bajo di Nusa Tenggara Timur karena memiliki keunikan tersendiri dibandingkan dengan daerah lain karena memiliki satwa komodo yang ada satu-satunya di dunia.

Memperhatikan situasi ini pemerintah melaksanakan pembangunan di semua sektor pembangunan yang seiring kebijakan desentralisasi penyelenggaraan pemerintahan daerah khususnya di Labuan Bajo, namun ada persoalan tanah yang berkaitan dengan penguasaan perorangan, badan hukum, tua golo dan kedaluan, maka untuk Pembangunan yang membutuhkan areal yang cukup perlu melakukan pengadaan tanah.

Pembangunan di Labuan Bajo sebagai daerah super premium harus didukung melalui bantuan Proyek Strategis Nasional dengan biaya APBN dari pemerintah pusat termasuk di dalamnya pembangunan bandar udara yang memerlukan penyediaan tanah luas sesuai kriteria.

Hal tersebut sesuai Pasal 21 Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pembangunan Strategis Nasional mengenai penyediaan tanah menyatakan bahwa;

- 1) Penyediaan tanah untuk pelaksanaan Proyek Strategis Nasional dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Proyek Strategis Nasional yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara yang ditugaskan oleh Pemerintah Pusat, penyediaan tanahnya dilakukan melalui ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan menggunakan waktu minimum
- 3) Proyek Strategis Nasional yang dilaksanakan oleh Badan Usaha Milik Negara yang tidak mendapat penugasan dari Pemerintah Pusat atau badan usaha swasta, penyediaan tanahnya dilakukan dengan perolehan tanah berdasarkan kesepakatan dengan pemilik tanah
- 4) Tanah untuk Proyek Strategis Nasional yang telah ditetapkan lokasinya oleh gubernur, tidak dapat dilakukan pemindahan hak atas tanahnya oleh pemilik hak kepada pihak lain selain kepada Badan Pertanahan Nasional.

Tugas Pemerintah sesuai Pasal 12 Undang-Undang Nomor: 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Urusan Pemerintahan sebagai berikut;

- [1]. Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) meliputi:
 - a. pendidikan;
 - b. kesehatan;
 - c. pekerjaan umum dan penataan ruang;
 - d. perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
 - e. ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat; dan
 - f. sosial.
- [2]. Urusan Pemerintahan Wajib yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) meliputi:

- a. tenaga kerja;
- b. pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;
- c. pangan;
- d. pertanahan;
- e. lingkungan hidup;
- f. administrasi kependudukan dan pencatatan sipil;
- g. pemberdayaan masyarakat dan desa;
- h. pengendalian penduduk dan keluarga berencana;
- i. perhubungan;
- j. komunikasi dan informatika;
- k. koperasi, usaha kecil, dan menengah;
- l. penanaman modal;
- m. kepemudaan dan olah raga;
- n. statistik;
- o. persandian;
- p. kebudayaan;
- q. perpustakaan; dan
- r. kearsipan.

[3]. Urusan Pemerintahan Pilihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) meliputi:

- a. kelautan dan perikanan;
- b. pariwisata;
- c. pertanian;
- d. kehutanan;
- e. energi dan sumber daya mineral;
- f. perdagangan;
- g. perindustrian; dan
- h. transmigrasi.

Memperhatikan uraian di atas mengenai urusan pemerintahan, maka urusan pertanahan dan perhubungan tercakup dalam urusan wajib dan urusan pilihan pemerintah sesuai dengan amanat Undang-undang tersebut pemerintah daerah wajib melaksanakan tuntutan pembangunan yang berkaitan dengan pertanahan dan perhubungan.

Urusan pemerintahan bidang pertanahan dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, dengan melakukan langkah-langkah percepatan antara lain pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:

1. penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/ pemerintah/pemerintah daerah di seluruh Indonesia;
2. penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan pemilikan tanah, yang dihubungkan dengan e-government, e-commerce dan e-payment;
3. pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan landreform dan pemberian hak atas tanah;
4. pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah

melalui sistim informasi geografi, dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi, dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

Sebagian kewenangan Pemerintah di bidang pertanahan dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota adalah :

- a. pemberian ijin lokasi;
- b. penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
- c. penyelesaian sengketa tanah garapan;
- d. penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan;
- e. penetapan subyek dan obyek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee;
- f. penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat;
- g. pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong;
- h. pemberian ijin membuka tanah;
- i. perencanaan penggunaan tanah wilayah Kabupaten/Kota.

Pelayanan publik adalah kegiatan/rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan pelayanan administrasi yang di sediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.

Pelayanan umum atau pelayanan publik menurut Sadu Wasistiono (2001:51-52) adalah pemberian jasa baik oleh pemerintah, pihak swasta atas nama pemerintah atau pihak swasta kepada masyarakat, dengan atau tanpa pembayaran guna memenuhi kebutuhan dan/atau kepentingan masyarakat. Menurut Fitzsimons dalam Sinambela (2006:7) menjelaskan bahwa terdapat lima indikator pelayanan publik yaitu:

1. Reliability yang ditandai dengan pemberian pelayanan yang tepat dan benar.
2. Tangibles yang ditandai dengan penyediaan yang memadai sumber daya manusia dan sumber daya lainnya.
3. Responsiveness yang ditandai dengan keinginan melayani konsumen dengan cepat.
4. Assurance yang ditandai tingkat perhatian terhadap etika dan moral dalam memberikan pelayanan.
5. Empaty yang ditandai tingkat kemauan untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan konsumen.

Menurut Parasuraman (1990) yang dikutip oleh Sinollah dan Masruro, (2019 :47) Kualitas pelayanan yang baik akan menaikkan tingkat kepuasan pelanggan, pelanggan yang puas juga melihat kualitas pelayanan yang diberikan, apakah kualitas pelayanan sesuai dengan harapan atau tidak . Kualitas pelayanan yang diberikan kepada pelanggan harus jauh lebih baik dari yang diharapkan agar pelanggan tidak kecewa. Demikian pula lima metode yang telah dikembangkan oleh Parasuraman, Zeithaml, dan Berry (Parasuraman, 1990) yaitu:

1. Bukti Fisik (Tangibles). Bukti langsung meliputi penampakan dan fasilitas, gedung, peralatan dan penampilan dari karyawan perusahaan. Penampilan fisik perusahaan akan berpengaruh pada evaluasi pelanggan terhadap kualitas pelayanan yang diberikan perusahaan.
2. Keandalan (Reliability). Keandalan yaitu menunjukkan seberapa jauh perusahaan memberikan pelayanan sama seperti yang telah dijanjikan secara akurat dan tepat. Keandalan ini tidak hanya penting untuk masalah-masalah yang besar, karena masalah kecil juga menjadi hal penting untuk pelanggan dalam memberikan evaluasi tentang perusahaan.
3. Daya Tanggap (Responsiveness). Daya tanggap yaitu menunjukkan kemauan dan

komitmen dari perusahaan dalam memberikan pelayanan yang tepat waktu. Daya tanggap tidak hanya mengenai cepatnya pelayanan yang diberikan, tetapi juga kemauan dari perusahaan atau karyawan dalam membantu pelanggan.

4. Keyakinan (Assurance). Kemampuan untuk melahirkan kepercayaan dan keyakinan dari pelanggan yang meliputi pengetahuan, kesopansantunan, dan kemampuan karyawan untuk menumbuhkan rasa percaya pelanggan terhadap perusahaan.
5. Empati (Emphaty). Kemampuan komunikasi para karyawan untuk menjelaskan dengan baik mengenai pelayanan yang disediakan perusahaan akan memberikan dampak baik dari evaluasi pelanggan.

Dalam meningkatkan kualitas pelayanan, banyak faktor yang perlu dipertimbangkan. Faktor-faktor tersebut perlu mendapat perhatian, menurut Fandy Tjiptono (2004) faktor-faktor tersebut yaitu: mengidentifikasi determinan utama kualitas pelayanan, mengelola harapan pelanggan, mengelola bukti kualitas pelayanan, mendidik pelanggan tentang pelayanan, mengembangkan budaya kualitas, menciptakan automating quality, menindaklanjuti pelayanan, mengembangkan sistem informasi kualitas pelayanan.

Pelayanan publik menurut Harbani Pasolong (2007:128) adalah setiap kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah terhadap sejumlah manusia yang memiliki setiap kegiatan yang menguntungkan dalam suatu kumpulan atau kesatuan, dan menawarkan kepuasan meskipun hasilnya tidak terikat pada suatu produk secara fisik.

Sementara pakar luar negeri seperti Roth (1926: 1) mendefinisikan sebagai layanan yang tersedia untuk masyarakat baik secara umum (seperti museum) atau secara khusus (seperti di restoran makanan). Sedangkan Lewis dan Gilman (2005:22) mendefinisikan pelayanan publik adalah kepercayaan publik. Warga negara berharap pelayanan publik dapat melayani dengan kejujuran dan pengelolaan sumber penghasilan secara tepat dan dapat dipertanggungjawabkan kepada publik. Pelayanan publik yang adil dan dapat dipertanggungjawabkan menghasilkan kepercayaan publik. Dibutuhkan etika pelayanan publik sebagai pilar dan kepercayaan publik sebagai dasar untuk mewujudkan pemerintah yang baik.

Dalam Teori Kepuasan bahwa Kepuasan konsumen merupakan tingkat perasaan seseorang setelah membandingkan kinerja yang dirasakan dibandingkan dengan harapannya. Konsumen dapat mengalami salah satu dari tiga tingkat kepuasan umum yaitu kalau kinerja di bawah harapan, konsumen akan merasa kecewa tetapi jika kinerja sesuai dengan harapan pelanggan akan merasa puas dan apa bila kinerja bisa melebihi harapan maka pelanggan akan merasakan sangat puas senang atau gembira, menurut Kotler yang dikutip kembali oleh Fandy Tjiptono (2012:312) kepuasan konsumen adalah tingkat perasaan seseorang setelah membandingkan kinerja (atau hasil) yang ia persepsikan dibandingkan dengan harapannya. Menurut Kotler (2007:177) kepuasan adalah perasaan senang atau kecewa seseorang yang muncul setelah membandingkan kinerja (hasil) produk yang dipikirkan terhadap kinerja (atau hasil) yang diharapkan. Jika kinerja berada di bawah harapan, pelanggan tidak puas.

Selanjutnya menurut Kotler dan Keller (2009:138) kepuasan (satisfaction) adalah perasaan senang atau kecewa seseorang yang timbul karena membandingkan kinerja yang telah dipersepsikan produk (atau hasil) terhadap ekspektasi mereka. Jika kinerja gagal memenuhi ekspektasi, pelanggan akan tidak puas. Jika kinerja sesuai dengan ekspektasi, pelanggan akan puas. Jika kinerja melebihi ekspektasi, pelanggan akan sangat puas atau senang. Kepuasan merupakan tingkat perasaan seseorang setelah membandingkan kinerja atau hasil yang dirasakan dibandingkan dengan harapan. Jadi, tingkat kepuasan dan fungsi dari perbedaan antara kinerja yang dirasakan dengan harapan.

Menurut Tjiptono dan Chandra (2012:57) secara garis besar, kepuasan pelanggan memberikan dua manfaat utama bagi perusahaan, yaitu berupa loyalitas pelanggan dan penyebaran (advertising) dari mulut ke mulut atau yang biasa disebut dengan istilah gethok tular positif. Adapun beberapa definisi yang berkaitan dengan kepuasan masyarakat mengungkapkan bahwa kepuasan pelanggan adalah tingkatan dimana kinerja anggapan produk relatif atau sesuai dengan ekspektasi pembeli. Apabila kinerja produk tidak memenuhi ekspektasi, pelanggan kecewa, kinerja produk sesuai dengan ekspektasi, pelanggan puas dan kinerja melebihi ekspektasi, pelanggan sangat puas.

Menurut Nasution M. N. (2001) kepuasan pelanggan adalah suatu keadaan dimana kebutuhan, keinginan, dan harapan pelanggan dapat terpenuhi melalui produk yang dikonsumsi dan menurut Umar (1997) kepuasan konsumen adalah tingkat perasaan konsumen setelah membandingkan antara apa yang dia terima dan harapannya. Sementara itu, menurut Pasolong (2010), "semakin baik

kepemerintahan dan kualitas pelayanan yang diberikan, maka semakin tinggi kepercayaan masyarakat (hightrust)". Kepercayaan masyarakat akan semakin tinggi apabila masyarakat mendapat pelayanan yang baik dan merasa terpuaskan akan pelayanan tersebut.

Ukuran keberhasilan penyelenggaraan pelayanan ditentukan oleh tingkat kepuasan penerimaan pelayanan. Kepuasan pelayanan dicapai apabila penerima layanan memperoleh pelayanan sesuai dengan apa yang dibutuhkan dan diharapkan. Oleh karena itu, setiap penyelenggara pelayanan secara berkala melakukan survei kepuasan masyarakat. Data dan informasi tentang tingkat kepuasan masyarakat yang diperoleh dari hasil pengukuran secara kuantitatif dan kualitatif atas pendapat masyarakat dalam memperoleh pelayanan publik dari aparaturnya penyelenggara pelayanan publik dengan membandingkan antara harapan dan kebutuhannya.

Berdasarkan beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa kepuasan masyarakat merupakan perasaan yang muncul sesuai dengan ekspektasi terhadap kinerja yang diharapkan melalui terpenuhinya kebutuhan dan keinginan masyarakat. Kepuasan masyarakat terhadap organisasi publik sangat penting karena berkaitan dengan kepercayaan masyarakat.

Sedangkan indeks kepuasan masyarakat adalah data dan informasi mengenai tingkat kepuasan masyarakat berdasarkan hasil pengukuran dari pendapat masyarakat dalam memperoleh pelayanan publik yang sesuai antara harapan dan kebutuhan masyarakat.

Salah satu kebutuhan harus yang dimiliki destinasi super premium didukung dengan sarana, prasarana dan infrastruktur yang berkelas internasional, sehingga pemerintah mempersiapkan ruang yang berstrategis agar dapat leluasa melaksanakan pembangunan yang dianggarkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan Anggaran Pendapatan maupun Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah

Pelaksanaan pengadaan tanah dalam rangka perpanjangan landasan pacu (runway) Bandar Udara Komodo Labuan Bajo karena landasan yang ada saat ini terlalu sempit dan pendek sehingga pesawat besar boing mengalami kesulitan untuk mendarat sehingga perlu dilakukan perpanjangan dan perluasan. Sebab itu perlu ada ruang sehingga keperluan tersebut bisa terpenuhi dan menggunakan tanah-tanah masyarakat yang ada disekitar bandar udara tetapi yang menjadi persoalan bahwa tanah yang tersedia disekitar bandar merupakan tanah hak yang sudah dimiliki oleh masyarakat, pemerintah dan yayasan berdasarkan pembagian tanah adat.

Masyarakat yang memiliki tanah bukan hanya berasal dari Labuan Bajo saja tetapi dari berbagai daerah yang dulu pernah bertugas di Ruteng dan Labuan Bajo dengan

berbagai latar belakang pekerjaan. Hal ini dibuktikan dengan beberapa pemilik tanah yang berdomisili, di Ruteng, Kupang, Surabaya, Jakarta dan Medan. Orang-orang tersebut sebagian besar pensiunan pegawai, purnawirawan polisi dan tentara yang pernah bertugas di Manggarai sehingga saat ini mereka pulang ke kampung halaman bahkan sudah meninggal sehingga yang ada hanya ahli warisnya.

Meskipun orang-orang ini tidak berada di Ruteng dan Labuan Bajo tetapi tanah hak mereka tetap ada dan sebagian masih menyimpan dokumen perolehan tanah, berupa sertifikat hak atas tanah, surat pelepasan hak dan peta pembagian tanah. Pada saat melakukan pendataan sebagian pemilik tanah tetap aktif mengelola dan memanfaatkan dengan menanam dan membangun rumah tinggal dan fasilitas umum di atasnya.

Daerah Manggarai terutama Manggarai Barat mempunyai karakteristik budaya yang agak berbeda dengan daerah lain, maka dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk penyelesaian persoalan kepemilikan tanah peran serta para tua golo (tua adat) dan fungsinaris adat mengenai permasalahan akhibat penyerahan tanah yang sudah dilakukan, hal ini sangat diperlukan karena ada lokasi tertentu terjadi pendobelan penyerahan hak maupun satu bidang tanah terdapat dua bukti perolehan yang berbeda dari dua tua adat yang berbeda.

Masalahnya berdasarkan keterangan data penjualan dan penawaran tanah yang diperoleh, harga pasar tanah di sekitar lokasi berkisar antara Rp 500,000,- sampai dengan Rp. 1,800,000,-. Harga tersebut tergantung dari lokasi, luas/ukuran tanah, aksesibilitas, surat kepemilikan serta peruntukan tanah, semua dipertimbangkan secara saksama atas data-data dan faktor lain yang erat hubungannya dengan penilaian penggantian wajar.

Sebagai contoh penilaian dan penawaran salah satu bidang tanah dengan Nomor Urut Bidang dengan luas tanah 1,246 meter persegi, sertifikat Hak Milik Nomor: 234 atas nama Alfred Surya Perdana salah satu pemilik tanah, terletak di desa Batu Cermin, kecamatan Komodo maka berdasarkan harga pasar di atas apabila mengambil harga paling rendah Rp. 500.000 permeter persegi maka nilai penggantian wajar kurang lebih Rp. 623.000.000 juta, tetapi dalam penilaian ini mengambil kisaran Rp. 835.000, permeter persegi sehingga memperoleh nilai penggantian wajar sebesar Rp. 1.040.410.000,-milyard.

Memperhatikan besarnya nilai penggantian wajar ini menimbulkan ketidakpuasan dari beberapa pemilik tanah akhibat ada perbedaan nilai penggantian wajar yang berbeda. Hal ini disebabkan warga tersebut belum memahami secara jelas kriteria yang digunakan oleh Penilai Publik dalam menentukan besarnya nilai penggantian wajar, maka peneliti melakukan penelitian dengan judul : "STUDI KEPUASAN MASYARAKAT DALAM PENGADAAN TANAH BANDAR UDARA KOMODO LABUAN BAJO DI KABUPATEN MANGGARAI BARAT"

METODE PENELITIAN

Sesuai judul dan rumusan masalah yang dibuat penulisan ini penulis menggunakan metode penelitian pendekatan kualitatif dengan pendekatan studi kasus, yang dimulai dengan konsep penelitian kualitatif, alasan penggunaan metode kualitatif agar mendapat pemahaman yang lebih mendalam apa dan bagaimana penggunaan metode kualitatif terhadap kepuasan masyarakat dalam pengadaan tanah.

Penelitian kualitatif sebagai prosedur riset yang memanfaatkan data deskriptif, berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan pelaku yang dapat diamati. Penelitian kualitatif dilakukan untuk menjelaskan dan menganalisis fenomena, peristiwa, dinamika sosial, sikap kepercayaan, dan persepsi seseorang atau kelompok terhadap proses

nilai ganti rugi tanah. Maka, proses penelitian kualitatif dimulai dengan menyusun asumsi dasar dan aturan berpikir yang akan digunakan dalam penelitian.

Dalam penelitian kualitatif, akan mengungkap makna sosial dari fenomena yang didapatkan melalui subjek penelitian yang didapatkan dari para partisipan atau responden. Peneliti akan berusaha menjawab bagaimana pengalaman sosio-kultural manusia dibentuk lalu memberinya makna. Objek penelitian kualitatif meliputi seluruh aspek atau bidang kehidupan manusia, yaitu manusia dan segala sesuatu yang dipengaruhi olehnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian terfokus data data yang ada pada Kantor Pertanahan Manggarai Barat terutama data hasil pelaksanaan dan penyerahan hasil. Pendalaman data pada tahap perencanaan dan persiapan tetap diteliti karena merupakan rangkaian kegiatan pelayanan Publik dalam proses pengadaan tanah melibatkan pemilik tanah yang memiliki asset berupa tanah, tanaman dan bangunan.

Adapun data-data yang diperoleh dari tahapan kegiatan dalam penelitian sebagai berikut;

1. Data Skunder

1) Proses Perencanaan

Dalam perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No. 2 tahun 2012 pasal 14 ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang paling sedikit memuat:

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan.
- b. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah.
- c. Letak tanah.
- d. Luas tanah yang dibutuhkan.
- e. Gambaran umum status tanah.
- f. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah.
- g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan.
- h. Perkiraan nilai tanah, dan
- i. Rencana penganggaran.

2) Proses Persiapan

a) Menetapkan lokasi pengadaan tanah

Penetapan lokasi berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Nusa Tenggara Timur Nomor 52/KEP/HK/2020 tentang Lokasi Pengembangan Bandar Udara Komodo di Desa Batu Cermin, Kelurahan Wae Kelambu dan Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat Nusa Tenggara Timur, dengan pertimbangan bahwa;

- a. upaya memenuhi kebutuhan dan menunjang pariwisata di Nusa Tenggara Timur, khususnya Kabupaten Manggarai Barat, perlu dilakukan pengembangan Bandar Udara Komodo berupa perpanjangan dan perluasan landasan pacu;
- b. seluruh kawasan rencana pembangunan pengembangan Bandar Udara Komodo di Kabupaten Manggarai Barat sesuai hasil identifikasi, inventarisasi dan verifikasi tidak berada dalam kawasan hutan;
- c. konsultasi publik dan musyawarah dengan masyarakat pemilik lahan di lokasi tersebut serta telah dicapai kesepakatan bersama dan dituangkan dalam Berita Acara, sehingga dapat ditetapkan menjadi lokasi pembangunan Pengembangan Bandar Udara Komodo

b) Membentuk Panitia Persiapan Pengadaan Tanah

Berdasarkan Surat Gubernur Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : Pem.593/I/01/I/2020, Tanggal : 17 Januari 2020, perihal ; Pendelegasian Kewenangan Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum kepada Bupati Manggarai Barat dan Surat Keputusan Bupati Manggarai Barat Nomor : 15/KEP/HK/2020, Tanggal 20 Januari 2020 tentang Pembentukan Panitia Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum (Pengembangan Bandar Udara Komodo Kabupaten Mangarat).

Sejalan pendelegasian dari Gubernur Provinsi Nusa Tenggara Timur, Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat melakukan langkah-langkah persiapan bersama instansi terkait dengan melakukan rapat-rapat internal, sosialisasi dan konsultasi publik dalam rangka mempersiapkan data data awal. Rapat internal sangat diperlukan dalam persiapan untuk menyamakan persepsi dalam memberikan pemahaman kepada masyarakat yang asset tanahnya akan dibebaskan untuk kepentingan umum.

Dalam rapat internal tersebut instansi terkait memberikan pendapat masukan kepada Panitia Persiapan sesuai kapasitas tugas dan kewenangan dalam pelayanan publik terhadap masyarakat. Ada beberapa rapat yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat bersama instansi terkait seperti pada tabel berikut;

Tabel 1 Surat Undangan Rapat Panitia Persiapan

| No | Kegiatan | Agenda | Pihak Yang di Undang |
|----|--|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Undangan Rapat Internal Pembebasan Lahan Bandar Udara Komodo No. 07/Pem.PT/II/2020 ,Tanggal : 05 Januari 2020, Dari : an Ketua Panitia Persiapan Drs Ambrosius Sukur | Diundang untuk menghadiri Rapat Internal | Kabag Tatapem, Kadis Perhubungan Kakantah, Kepala UPBU Komodo Labuan Bajo, |
| 2 | Udangan Sosialisasi dan Kosultasi Publik No. 19/Pem.PT/II/2020 ,Tanggal : 05 Januari 2020, Dari : Ketua Panitia Persiapan Agustinus Hama,SH | Diundang untuk menghadiri sosialisasi dan Konsultasi Publik | Kepala BPAD, Kadis PUPR, Kadis Perumahan dan Pemukiman, Kadis Lingkungan Hidup, Kadis PMD, Terpadu Kadis Pariwisata, Kabag Tatapem, Kabag Hukum, Kabag Humas, Kakantah, Kepala UPBU Komodo Labuan Bajo, Camat Komodo, Kades Batu Cermin, Kades Wae Kelambu dan Lurah Labuan Bajo |
| | Undangan Rapat Internal No. 20/Pem.PT/II/2020,Tanggal : 05 Januari 2020, Dari Ketua Panitia Persiapan, Agustinus Hama, SH | Rapat Internal setelah dilakukan Identifikasi dan pengukuran lahan | Paa Anggota Panitia Persiapan |
| 4 | Surat Gubernur NTT, No. Pem. 593/I/01/I/2020, Tanggal : 17 Januari 2020, Dari: Gubernur NTT Viktor Bungtilu Laiskodat | Pendelegasian Wewenang | Bupati Manggarai Barat |
| 5 | Surat Bupati No. Pem.131/41/I/2020, Tanggal : 27 Januari 2020, Dari : Bupati Drs Agustinus Ch Dula | Percepatan Pembebasan Lahan Untuk Pengembangan Bandara Komodo | Kakantah Kab Manggarai Barat, Kepala UPBU Komodo Labuan Bajo, |
| 6 | Percepatan Pembebasan Lahan Untuk Pengembangan Bandara Komodo, No. | Percepatan Pembebasan Lahan Untuk Pengembangan Bandara Komodo | Kakantah Kab Manggarai Barat Kepala UPBU Komodo Labuan Bajo, |

| No | Kegiatan | Agenda | Pihak Yang di Undang |
|----|--|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | 170/DPRD/33/II/2020, Tanggal : 04 Februari 2020, Dari : Wakil Ketua DPR Daius Angkur | | |
| 7 | Undangan rapat kordinasi G-20 dan ASEAN Summit, No. Und/35/PT.FMI/II/2020, Tanggal : 10 Februari 2020, Dari : Direktur Utama Alfonso R.P Pardede | Memaparkan target dan rencana kerja G-20 dan ASEAN Summi | Pj Sekda Asisten Perekonomian dan Pembangunan, Kepala Bapedda, Kadis PUPR, Kadis Perkim, Kadis Kebudayaan, Kadis Ketahanan Pangan Kadis PMD Terpadu, Kasat PolPP, Kakantah , Kepala UPTKH, Kabag Hukum dan Kabag Perekonomian Hukum dan Kabag Perekonomian |
| 8 | Pengantar No. AT.02.02/273-53/III/2020, Tanggal : 04 Maret 2020, Dari Kakanwil BPN NTT Jaconias Walalayo, SH. MH | Pendelegasian Wewenang | Kakantah K. Manggarai Barat |

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat, Januari tahun 2023

Berdasarkan hasil rapat internal di atas Panitia Persiapan melaksanakan sosialisasi dan konsultasi publik di Aula Setda Kabupaten Manggarai Barat, menghasilkan beberapa kesepakatan sebagai berikut;

1. Pihak masyarakat/pemilik lahan mendukung sepenuhnya rencana Pemerintah untuk Pengembangan Bandar Udara Komodo Kabupaten Manggarai Barat;
2. Pihak masyarakat/pemilik lahan berharap agar seluruh proses Pembebasan Lahan harus berjalan sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
3. Pihak masyarakat/pemilik lahan mengharapkan pengaturan lebih lanjut atas tanah-tanah sisa yang tidak termasuk dalam pilar yang telah ditetapkan oleh Bandar Udara Komodo Kabupaten Manggarai Barat dalam proses pengembangan saat ini.

2. Tahap Pelaksanaan

Berdasarkan Pasal 49 Ayat (1) dan (2) dan Pasal 50 Peraturan Presiden Nomor ; 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. bahwa Pelaksana Pengadaan Tanah oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah . Tetapi berdasarkan Pasal 50, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dapat melimpahkan kewenangan , sehingga mengeluarkan Surat Nomor AT.02.02/273-53/III/2020 tanggal 04 Maret 2020, untuk pelimpahan kewenangan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis dan sumber daya manusia.

Atas pelimpahan kewenangan tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat melakukan kordinasi dengan Bupati Manggarai Barat bertindak sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pengembangan Bandar Udara Komodo dalam rangka penyerahan data awal hasil kerja Panitia Persiapan Pengadaan Tanah Bandar Udara Komodo Labuan Bajo, selanjutnya menyusun dan menetapkan Tim Pengadaan Tanah yang terdiri dari Susunan Keanggotaan dan Sekretariat Pelaksana dengan Susunan Keanggotaan Satgas A Susunan Keanggotaan Satgas B dengan pembagian tugas yaitu:

Tabel 2 Tugas-tugas Tim Pelaksana

Studi Kepuasan Masyarakat Dalam Pengadaan Tanah Bandar Udara Komodo Labuan Bajo Di Kabupaten Manggarai Barat

| Keanggotaan dan Sekretariat | Satgas A | Satgas B |
|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| Penyiapan pelaksanaan; a. Inventarisasi dan identifikasi; b. Penetapan penilai; c. Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian; d. Pemberian ganti kerugian; e. Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus; f. Penitipan ganti kerugian; g. Pelepasan objek pengadaan tanah; h. Pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah; i. Pendokumentasian peta bidang, daftar nominatif dan data administrasi pengadaan tanah; dan j. Penyerahan hasil pengadaan tanah. | Penyiapan pelaksanaan: a. Pengukuran batas keliling lokasi pengadaan tanah; b. Pengukuran bidang perbidang; c. Menghitung, menggambar bidang per bidang dan atas keliling, dan d. Pemetaan bidang per bidang dan batas keliling bidang tanah. | Melaksanakan pengumpulan data paling kurang: a. Nama, pekerjaan dan alamat Pihak yang Berhak; b. Nomor Induk Kependudukan atau identitas diri lainnya Pihak yang Berhak; c. Bukti penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah; d. Status tanah dan dokumennya; e. Jenis Penggunaan dan pemanfaatan tanah; f. Penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, dan/atau benda lainnya yang berkaitan dengan tanah; g. Pembebanan hak atas tanah; dan h. Ruang atas dan ruang bawah tanah. |

1) Penyuluhan

Penyuluhan yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 11 Maret Tahun 2020 bertempat di Kantor Camat Komodo yang dihadiri oleh Pemerintah Daerah, Kejaksaan Negeri, Kepolisian Resort, Camat Komodo dan masyarakat pemilik tanah. Pada saat pelaksanaan sosialisasi terlihat antusiasme masyarakat yang sangat tinggi untuk mengikuti langsung kegiatan pengadaan tanah Bandar Udara Komodo Labuan Bajo yang diketuai oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat.

Masyarakat yang hadir berdasarkan daftar hadir sebanyak 118 orang, tidak termasuk anggota Tim Pelaksana, Aparat Keamanan dan masyarakat yang bukan pemilik tanah. Berdasarkan alamat para pemilik tanah yang hadir sebagai berikut;

Tabel 3 Daftar alamat berdasarkan daftar hadir sosialisasi

| No | Alamat | Jumlah Peserta | Keterangan |
|----|---------------|----------------|------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Labuan Bajo | 75 | Manggarai Barat |
| 2 | Ruteng | 11 | Manggarai |
| 3 | Bukit Cinta | 1 | Manggarai Barat |
| 4 | Makasar | 1 | Sulawesi Selatan |
| 5 | Jakarta | 4 | Jakarta |
| 6 | Hotel Mawar | 1 | Manggarai Barat |
| 7 | Nggorang | 2 | Manggarai Barat |
| 8 | Cawang Dereng | 2 | Manggarai |
| 9 | Wae Sambi | 6 | Manggarai Barat |
| 10 | Ende | 1 | Ende |
| 11 | Gorontalo | 1 | Manggarai Barat |
| 12 | Wae Kelambu | 2 | Manggarai Barat |
| 13 | Lamtoro | 1 | Manggarai Barat |

| No | Alamat | Jumlah Peserta | Keterangan |
|----|----------|----------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 14 | Wae Mata | 3 | Manggarai Barat |
| 15 | Depok | 1 | Jakarta |
| 16 | Bandara | 1 | Manggarai Barat |
| 17 | Bajawa | 1 | Ngada |
| 18 | Kisol | 1 | Manggarai |
| 19 | Terang | 1 | Manggarai Barat |
| 20 | Padang | 1 | Sumatera Utara |
| 21 | Poara | 1 | Manggarai |
| | Jumlah | 118 | |

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat, Januari tahun 2023

2) Inventarisasi dan Identifikasi

Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan untuk mengetahui pihak yang berhak termuat daftar nominatif meliputi nama, alamat, dan pekerjaan pihak yang menguasai/memiliki tanah serta objek pengadaaan tanah meliputi letak, luas, status, serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Ketua Pelaksana Pengadaaan Tanah melakukan persiapan antara lain melakukan pemberitahuan dan undangan karena sebagian pemilik tanah berdomisili di luar wilayah Labuan Bajo. Pelaksanaan kegiatan inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan pada tanggal 12 Maret 2020 sampai dengan 17 Maret 2020, didahului dengan mengeluarkan surat pemberitahuan kepada pemilik tanah terdampak pada tanggal 11 Maret 2020 untuk menyiapkan dokumen-dokumen fisik asli dan memasang pilar tanda batas serta penunjukan batas bidang tanah guna pengumpulan data oleh Tim Satgas A dan Satgas B.

Hasil yang diperoleh dari kegiatan inventarisasi dan identifikasi Satgas A dan Satgas B yaitu peta keliling, 20 peta bidang tanah, dan 105 daftar nominatif yang berisi informasi data subjek berdasarkan pengumpulan data lapangan. Kemudian diserahkan kepada Ketua Pelaksana Pengadaaan Tanah sebelum diumumkan.

a) Pelaksanaan Pengumuman

Pengumuman hasil dilaksanakan sebanyak tiga kali diumumkan di Kantor Kelurahan Labuan Bajo, Kantor Desa Batu Cermin, Kantor Lurah Wae Kelambu, dan Kantor Camat Komodo, dengan diberi waktu 14 (empat belas) hari kerja untuk penyampaian keberatan pihak yang berhak terhitung sejak tanggal pengumuman.

Sesuai ketentuan sebanyak 2 (dua) kali selama 21 (dua puluh satu) hari namun demikian Ketua Tim Pelaksana melakukan pengumuman selama 7 (tujuh) hari lagi sehingga lama pengumuman menjadi 28 hari. Hal ini dilakukan sebagai asas kehati-hatian karena Labuan Bajo merupakan daerah yang kasus sengketa tanah sangat massif maka dilakukan pengumuman ketiga (tambahan) untuk memberikan peluang yang seluas-luasnya kepada kalayak umum agar memperoleh data yang valid yang akan dinilai Penilai Tanah

b) Penyelesaian Masalah

Dalam penyelesaian masalah Tim Pelaksana menggunakan ada 2 (dua) instrumen pendekatan, yakni ;

- (a) pendekatan perundang-undangan (statute approach), adalah dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani (Peter Mahmud Marzuki, 2010:133)
- (b) pendekatan sosial budaya (culture social approach) adalah model pendekatan yang menekankan pada nilai-nilai sosial dan budaya yang melekat dan berkembang di suatu masyarakat seperti sistem tatanan sosial, maupun sistem religi. Sehingga melalui pendekatan tersebut bisa didapatkan kesamaan dalam pola pikir, persepsi, keyakinan-keyakinan, yang pada akhirnya akan mempengaruhi perilaku dan bagaimana individu tersebut menjalani kehidupan dalam suatu masyarakat

Selama pelaksanaan kegiatan dan masa pengumuman tahap pertama , tahap kedua dan tahap tambahan ada banyak sanggahan dan keberatan dari masyarakat secara pribadi dan melalui beberapa lembaga bantuan hukum yang ada di Labuan Bajo. Sanggahan dan keberatan-keberatan tersebut dikirim melalui pos dan diantar langsung maupun melalui kuasa hukum atau advokat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat dan Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat yang tembusannya disampaikan dicatat pada surat masuk dan ditanggapi dalam catatan disposisi. Selama proses pengadaan tanah berlangsung ada kurang lebih 12 (dua belas) pengaduan terlihat pada tabel di bawa ini;

Tabel 4 Tanggapan Terhadap Pengaduan Masyarakat

| No | Lembaga Bantuan Hukum / Perorangan | Perihal/Pengaduan | Ditujuhkan Kepada | Disposisi |
|----|--|--|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Lembaga Bantuan Hukum "Rakyat" (LBHR) Law & Human Rights Fundation Drs. Hendrikus Djehadut, SH (Ketua/Advokat) Benediktus Janur, SH Sekertaris/Advokat) Ir. Fransiskus Hermanus Hapan (Devisi Advokasi) Nomor : 05/LBHR/VI/2020, Tanggal : 19 Juni 2020 Pemberi Kuasa 1. Bapak Yoseph Syukur Gande, SH, 2. Bapak Aloisius Jong Joko/Dr I Nyoman Sudastra, 3. Ibu Maemunah Ahmad Musa/H. Rusul, 4. Bapak Alexius Guru, 5. Bapak Christian Rotok, 6. Bapak Fransiskus Hermanus Hapan, 7. Bapak Theodorus Tiornadi/Baba Kinciong, 8. Bapak Drs Simon Ondok/Stefanus Aco, 9. Bapak Ir. Petrus Lengo, 10. Bapak Paulus Beto | Pencegahan Rekomendasi atas Pembayaran Ganti Kerugian Kepada Pemilik Tanah an. Christian Rotok dkk | Bapak Kepala BPN/ATR Kabupaten Manggarai Barat selaku Instansi Pengadaan dan Pengukuran Tanah Untuk Kepentingan Perluasan dan Perpanjangan Bandara Komodo Labuan Bajo di Labuan Bajo | Satukan dokumen ini pada berkas para pihak Dimintakan sertipikat aslinya Terima tgl : 22 Juni 2020 |

| No | Lembaga Bantuan Hukum / Perorangan | Perihal/Pengaduan | Ditujukan Kepada | Disposisi |
|----|--|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2 | Benediktus Untul dkk (8 orang) 1.Siprianus Etor, 2.Kristianus Nukak, 3.Vinsensius Ovan, 4.Mikael Su,5.Herymias Hemat, 6. Romanus Ramu ,7 .Emanuel Jali, Nomor : 01/WKS/V/2020, Tanggal : 15 Mei 2020 | Keberatan atas Hasil Investigasi dan Identifikasi serta Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pengembangan Bandar Udara Komodo | Bapak Kepala Kantor BPN/Kepala Kantor Pertanahan Kab Manggarai Barat di Jln Frans Nala No. 13 Labuan Bajo Kab Mangarai Barat Prov NTT | Verifikasi masalahnya dalam catatan. Lalu buatkan surat balasan kepada para pihak Foto Copy untuk Kakan Terima tgl ; 20 Mei 2020 |
| 3 | Donatus Endo, Nomor : -, Tanggal : 20 Mei 2020 | Klarifikasi terhadap Peta hasil pengukuran Satuan Tugas A Pembebasan Lahan Perluasan Bandara Komodo Lokasi Tanah Genang Kelurahan Labuan Bajo Kecamatan Komodo | Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Bara Ketua Panitia Pengadaan Tanah Pengembangan Bandara Komodo di Labuan Bajo | Agendakan hari Senin tanggal 22 juni 2020 untuk dimediasi oleh Tim Panggil para pihak Terima tgl : 18 Juni 2020 |
| 4 | Wilhelmus Syukur, Nomor : -, Tanggal : 19 Juni 2020 | Memohon supaya jalan /rencana yang diberikan ganti rugi | Permohonan tersebut dipelajari karena jalan tersebut untuk kepentingan umum Terima tgl : 19 Juni 2020 | Permohonan tersebut dipelajari karena jalan tersebut untuk kepentingan umum Terima tgl : 19 Juni 2020 |
| 5 | Ambrosya Amsy Djehamad, Nomor : -, Tanggal : 22 April 2020 | Permohonan Pembatalan Pemberian Kuasa untuk Saudari Maria Magdalena Adhyaksa | Kepala Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat di Labuan Bajo | Lihat lokasi atas nama Aloysius Djehamad Satukan dengan dokumen ybs Proses GR ybs harus hadir Surati ybs ,Terima tgl : 05 Agustus 2020 |
| 6 | Gabriel Benedict Law Office Benediktus Janur, SH | Mohon Kajian Dokumen Kav. No. 5 Awal Simon Ondok sekarang Stefanus Aco, SH | Kepala Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat di Labuan Bajo | Panggil Simon Ondok dan para pihak yang namanya tersebut dalam surat ini Gelar hari Selasa 23 Juni 2020, Terima tgl : 19 Juni 2020 |
| 7 | Relas Panggilan Kepada Tergugat ,Nomor 25/PDT.G/2020/PN. LBJ, Tanggal : 29 Juli 2020 | Perkara Perdata antara Siprianus Sani, dkk sebagai Para Penggugat Melawan Plekhelmia da Rato sebagai Para Tergugat Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat Cq Bupati Manggarai Barat dkk | Telah memanggil Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai Barat di Jln Frans Nala No. 13 Labuan Bajo Kab Mangarai Barat Prov NTT sebagai Turut tergugat II | Relas diterima Kakantah pada 29 Juli 2020 |
| 8 | Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Garda Mabar ,Kuasa hukum Para Penggugat; Siprianus Ngganggu, SH, Hironimus Gunawan, SH, Silvester Deniharsidi, SH, Lambertus Sedus, SH Pemberi Kuasa ; Siprianus Sani, Stanislaus Sata, Largos Fon, Vitus | Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai Barat di Jln Frans Nala No. 13 Labuan Bajo Kab Mangarai Barat Prov NTT sebagai TURUT TERGUGAT II | Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo di Labuan Bajo | Kasi Penanganan Masalah dan pengendalian mewakili Kakantah Terima tgl: 30 Juli 2020 |

Studi Kepuasan Masyarakat Dalam Pengadaan Tanah Bandar Udara Komodo Labuan Bajo Di Kabupaten Manggarai Barat

| No | Lembaga Bantuan Hukum / Perorangan | Perihal/Pengaduan | Ditujukan Kepada | Disposisi |
|----|--|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Modestus Wendy, Nomor : - Tanggal : 24 Juli 2020 | | | |
| 9 | Viktor Seman Sulu , Nomor : -, Tanggal : 18 Juli 2020 | Sanggahan (Kekurangan luas dalam BA Kesepakatan) | Kepala Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat (Selaku Ketua Pengadaan Tanah Bandara) di Labuan Bajo | Panggil para pihak untuk diklarifikasi Diterima tgl: 20 Juli 2020 |
| 10 | Wilhelmus Syukur , Nomor : -, Tanggal : 20 Juli 2020 | Keberatan untuk menyerahkan dokumen | Panitia Pengadaan Tanah Bandara di Tempat | Segera menyerahkan ddokumen asli untuk keperluan pemutusan hubungan hukum pada saat penerimaan Ganti Rugi |
| 11 | Kakanwil BPN Prov NTT , Nomor : AT.01.03/779- 53/VII/2020, Tanggal : 15 Juli 2020 | Keberatan Hasil Inventarisasi Fisik dan Yuridis Atas Nama Benediktus Untul dan Kawan- kawan Dlam Pengadaan Tanah Untuk Pengembangan Bandar Udara Komodo | Kepala Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat di Labuan Bajo | Balas surat ini ke Kanwil , Lihat Peta Bidang Nomor : II/PT/2020, Pengadaan Tanah NUB : 45 atas Sertipikat HP Nomor : 45 Waekelambu/1997 atas nama Pemerintah Daerah Copy dan satukan berkas pengadaan Tanah pada dokumen yang bersangkutan Diterima tgl: 14 Agustus 2020 |
| 12 | Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian ATR/Badan Pertanahan Nasional Nomor : BP.02.01/1235- 600/VIII/2020, Tanggal : 13 Agustus 2020 | Keberatan Hasil Inventarisasi Fisik dan Yuridis Atas Nama Benediktus Untul dan Kawan- kawan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pengembangan Bandar Udara Komodo | Kepala Kantor Wilayah BPN Prov Nusa Tenggara Timur | Buatkan jawaban surat ini dengan lampirkan 1. Foto copy Sertipikat HP. 45 an Pemda, 2. foto copy perolehan tanah para pihak pada tahun 2016, 3. Surat keberatan ybs, 4. Foto Copy BA mediasi, diterima tgl : 25 Agustus 2020 |

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat, Januari tahun 2023

Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sudah melaksanakan Rapat koordinasi dengan Tim Panitia Persiapan Pengadaan Tanah, Sekretariat, Satgas A dan Satgas B pada tanggal 28 Mei 2020 sebagai tindak lanjut hasil pengumuman kegiatan inventarisasi dan identifikasi pengadaan tanah dengan berikut hasil sebagai:

1. Dari hasil kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi terdapat masalah tanah tumpang tindih (double) kepemilikan yang harus difasilitasi untuk pertemuannya.
2. Akan dilaksanakan pertemuan dengan masyarakat yang tanahnya bermasalah pada tanggal 2, 3 dan 4 Juni 2020, akan diberikan penjelasan dan diskusi untuk menemukan kesepakatan.
3. Segera dibentuk Tim Penyelesaian Masalah untuk membantu Tim Pelaksana dalam rangka penyelesaian masalah.

3. Penilaian Ganti Kerugian (Penilaian Ganti Kewajaran);

1) Penyerahan Hasil Daftar Nominatif dan Peta Bidang Tanah

Penyerahan daftar nominatif dan peta bidang tanah kepada Kantor Jasa Penilai Publik sudah ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah tanggal 1 Juli 2020, sesuai

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat Nomor: 53/SK-53.15.AT.01.03/VII/2020 Tentang Penetapan Jasa Penilai Publik KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan Sebagai Penilai Dalam Rangka Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Pengembangan Bandar Udara Komodo Labuan Bajo Kabupaten Manggarai Barat.

Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sudah mengirimkan Surat kepada Kepala UPBU Komodo untuk penyampaian informasi kepada Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang berisi informasi kesiapan peta bidang tanah dan daftar nominatif untuk bahan penilaian. Tanggal 28 Juli 2020, soft copy daftar nominatif di kirim dengan rincian hasil kegiatan inventarisasi dan identifikasi

2) Penawaran Bentuk Ganti Rugi

Pelaksanaan Musyawarah Bentuk Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bandar Udara pada tanggal 17 September 2020 dilaksanakan Musyawarah Bentuk Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bandar Udara Komodo bertempat di Hotel Jayakarta yang dihadiri oleh Bupati Manggarai Barat, Forum Komunikasi Pimpinan Daerah (Forkopimda), Kepala Kantor Wilayah BPN Nusa Tenggara Timur, Kepala UPBU Komodo, Kepala Bidang Survey dan Pemetaan, Kepala Bidang Pengadaan dan Pengembangan Tanah di lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat, Perwakilan KJPP Pung's Zulkarnain, Anggota Tim Pelaksana dan Masyarakat penerima ganti wajar Tanah Bandar Udara Komodo

Dalam pertemuan tersebut disampaikan nama-nama pemilik bidang yang tidak bermasalah, bidang bermasalah yang harus dikonsinyasi, bidang No Name yang tidak diketahui keberadaannya, terdapat juga diskusi dan tanya jawab dengan masyarakat terkait permasalahan kepemilikan, perbedaan luas lahan, dan transparansi perhitungan KJPP, semua pertanyaan sudah dijawab dan dijelaskan kepada para pihak yang berkepentingan. Dari pertemuan ini terdapat kesepakatan yang dimuat dalam Berita Acara yaitu bentuk ganti wajar dari 115 nominatif Pengadaan Tanah Bandar Udara Komodo berupa uang sesuai daftar lampiran.

Tabel 5 Rekapitan Kerugian Fisik, Non Fisik dan Nilai Ganti Wajar

| No | Jenis Kerugian | | Nilai Kerugian | Keterangan |
|--|-------------------------|---------------------------|-----------------|------------|
| 1 | 2 | | 3 | 4 |
| 1 | Kerugian Fisik | Luas Tanah | 156.241 Ha | - |
| | | Nilai Pasar Tanah | 139.123.723.000 | - |
| | | Nilai Pasar Bangunan | 731.224.740 | - |
| | | Nilai Tanaman | 295.877.972 | - |
| 2 | Kerugian Non Fisik | Belum Defresiasi Bangunan | 600.246.270 | - |
| | | Kehilangan Usaha | 19.800.000 | - |
| | | Solatium | 148.884.033 | - |
| | | Biaya Transaksi | 8.248.952.024 | - |
| | | Kompensasi Masa Tunggu | 3.828.656.834 | - |
| 3 | Nilai Penggantian Wajar | - | 152.961.104.899 | - |
| Catatan : Nilai Penggantian merupakan total ganti kerugian | | | | |

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat, Januari tahun 2023

3) Pembayaran Ganti Rugi (Ganti Wajar)

Pada tanggal 28 September 2020 dilaksanakan Pelepasan Hak dan Pemutusan Hubungan Hukum bertempat di Aula Kantor Bupati Kabupaten Manggarai Barat yang dihadiri oleh Bupati Manggarai Barat, Forum Komunikasi Pimpinan Daerah (Forkopimda), Kepala UPBU Komodo, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat, Anggota Tim Pelaksana dan Masyarakat. Dari total 115 bidang dilakukan Pelepasan dan Pemutusan Hak terhadap bidang tanah tidak bermasalah sejumlah 99 bidang dan 13 bidang rencananya akan dititipkan di Pengadilan Negeri Labuan Bajo sesuai data hasil validasi tahap I tanggal 25 September 2020.

4) Penitipan Ganti Rugi (Ganti Wajar)

Penitipan (konsinyasi) uang ganti rugi dilakukan karena sudah dilakukan mediasi di sekretariat maupun secara keluarga berkali-kali tapi para pihak tidak mendapat kata sepakat. Selain itu ada beberapa tanah pemerintah daerah yang diklaim oleh beberapa masyarakat dan ada beberapa yang tidak diketahui pemilik (no name), sehingga Ketua Tim Pelaksana merekomendasikan melakukan konsinyasi ke Pengadilan Negeri Labuan Bajo sebanyak 13 bidang tanah total luas 28.437meter persegi sebesar Rp. 14.746.609.692, - dengan rincian sebagai berikut;

Tabel 6 Daftar penitipan (Konsiyansi)

| No. | Uraian Konsinyasi di Pengadilan | Uraian Masalah | Jml Bid | Luas | Nilai Ganti Rugi (Rp) |
|-----|---|-----------------------------|---------|-------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 1. NUB 64 tidak ada informasi kepemilikan | Tanpa Nama | 1 | 70 | 106,520,612 |
| 2 | Saling klaim (24 pihak) | Lokasi Sengketa Kepemilikan | 8 | | |
| | 1. NUB 13 Saling klaim: Pemerintah Daerah Manggarai Barat Vs Jendera Yakub | | | 2,405 | 0,00 |
| | 2. NUB 61 Saling klaim: Martina Mara Tibo Vs Sitti Marwati Vs Fransiskus Hermanus Hapan | | | 1,856 | 2,947,027,848 |
| | 3. NUB 45 Saling klaim: Pemda Manggarai Barat Vs Benediktus Untul, Siprianus Etor, Kristianus Nukak, Vinsensius Ovan, Mikael Su, Herymias Hemat | | | 1,554 | 1,338,401,213 |
| | Romanus Ramu, Emanuel Jali, Petrus Beoo, Sebastianus Ba'a | | | 1,216 | 1,874,224,495 |
| | 4. NUB 70 Saling klaim: Stefanus Aco Vs Ahli Waris dari Alm. Simon Ondok | | | 1,137 | 1,781,495,162 |
| | 5. NUB 97 Saling klaim: Muhamad Syair Vs 1. Siprianus Sani, 2. Largus Fon, 3. Stanislaus Sata, 4. Vitus Modetus Wendy, 5. Lambertus Sedus, | | | 728 | 1,122,526,114 |
| | 6. NUB 98 Saling klaim: Donatus Endo Vs Lambertus Sedus | | | 704 | 1,088,908,453 |
| | 7. NUB: 100 Saling klaim : Nurdiin Musa Vs Bernadeta Silina, | | | | |
| | 8. NUB : 110 Saling klaim : Antonius Hantam Vs Donatus Endo | | | | |

| No. | Uraian Konsinyasi di Pengadilan | Uraian Masalah | Jml Bid | Luas | Nilai Ganti Rugi (Rp) |
|-----|--|---------------------------------|---------|--------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 3 | 1. Ada 2 bidang tanah , Saling klaim : -Penggugat : Siprianus Sani; Stanislaus Sata; Largus Fon; Vitus Modetus Wendy. -Tergugat: a. NUB 47 atas nama Plekhelmia Da Rato (ahli waris/Istri dari Alm. Bapak Stanislaus Latubatara) SHM: 307/Labuan Bajo b. NUB 43 atas nama Maria Theresia Utha (ahli waris/Istri dari Alm. Bapak Bernadus Jacobus Utha). HM: 934/Labuan Bajo | Lokasi Perkara | 2 | 1,694 1,706 | 0.00 2,689,529,472 1,545,659,769 |
| 4 | NUB 85 yaitu 1 bidang tanah, Belum Melampirkan AJB, An. Susana Terisno (Sertipikat An. Basarudin Sitorus) | Berkas Tidak Lengkap | 1 | 78 | 68,734,795 |
| 5 | NUB 99 yaitu 1 bidang tanah Pagar di atas Tanah Pemda menunggu penetapan dari pengadilan terhadap nilai ganti wajar Pagar Rumah Jabatan. | Tanah Pemda Pagar Rumah Jabatan | 1 | 1,237 | 183,581,759 |
| | Jumlah | | 13 | 28,437 | 14.746.609.692 |

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat Januari tahun 2023

Pada tanggal 6 Oktober 2020 Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat mengirimkan surat Keterangan penitipan ganti wajar tanah terdampak pengadaan tanah yang akan dikonsinyasi (16 bidang), dalam proses penitipan ganti rugi tersebut terdapat penyelesaian secara final

4. Penyerahan Hasil

Sesuai Pasal 109 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah telah melakukan penyerahan hasil pengadaan Bandar Udara Komodo Labuan Bajo sebanyak 102 berkas secara bertahap kepada Kepala Kantor UPBU Komodo sebagai instansi yang membutuhkan tanah yaitu;

1. Tahap pertama dilaksanakan pada tahun 2022 dengan Berita Acara Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah Nomor:AT.02.01/BA.33-53.15/IV /2022, pada hari Rabu tanggal 13 April 2022 yang ditanda tangani para pihak Ketua Pelaksana Pengadaan dan Kepala Kantor Unit Penyelenggara Bandar Udara Komodo sejumlah 76 (tujuh puluh enam) bidang tanah, dapat terlihat pada tabel berikut;

Tabel 7 Penyerahan Dokumen Tahap Pertama

| NUB | Bukti Kepemilikan | Jumlah Berkas | Keterangan |
|-----|-------------------|---------------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Sertipikat | 21 | Berkas |
| 2 | Jual Beli | - | - |
| 3 | Penyerahan Adat | 55 | Berkas |
| 4 | Warisan /Warisan | - | - |
| 5 | SK Bupati | - | - |
| | Total | 76 | Berkas |

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat tahun 2023

2. Tahap kedua dilaksanakan pada tahun 2023 dengan Berita Acara Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah Nomor: AT.02.01/ba.52-53.15/III/2023, pada hari Senin tanggal 13 Maret Tahun 2023, yang ditanda tangani para pihak Ketua Pelaksana Pengadaan dan Kepala Kantor Unit Penyelenggara Bandar Udara Komodo sejumlah 27 (dua puluh

tujuh) berkas, secara bertahap yang berlokasi di Desa Batu Cermin, Kelurahan Wae Kelambu, dan Kelurahan Labuan Bajo Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat Provinsi Nusa Tenggara Timur.

Penyerahan dokumen obyek pengadaan tanah dilakukan setelah terjadi pemutusan hubungan hukum antara pemilik tanah dengan bidang tanahnya. Selanjutnya disimpan oleh pihak Unit Penyelenggara Bandar Udara Komodo sebagai asset pemerintah berupa dokumen perolehan tanah

Tabel 8 Penyerahan Hasil Tahap Kedua

| NUB | Bukti Kepemilikan | Jumlah Berkas | Keterangan |
|-----|-------------------|---------------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Sertipikat | 20 | Berkas |
| 2 | Jual Beli | - | - |
| 3 | Penyerahan Adat | - | - |
| 4 | Warisan /Hibah | - | - |
| 5 | SK Bupati | 2 | Berkas |
| | Total | 27 | Berkas |

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat tahun 2023

KESIMPULAN

Dalam proses pengadaan tanah Bandar Udara Komodo Labuan Bajo yang berhubungan dengan pelayanan publik dilaksanakan berdasarkan ketentuan-ketentuan aturan pengadaan tanah. Sesuai data primer, data skunder, hasil forum group diskusi, hasil wawancara dan observasi lokasi serta aktivitas kegiatan pada kawasan Bandar Udara Komodo Labuan Bajo maka dapat disimpulkan bahwa;

1. Masyarakat sangat puas terhadap pengadaan tanah Bandar Udara Komodo Labuan Bajo Manggarai Barat yang berhubungan dengan pelayanan publik karena telah memenuhi Lima Indikator Kualitas Pelayanan Publik oleh Parasuraman, Zeithaml, dan Berry (Parasuraman, 1990) yaitu . Reliability yang ditandai dengan pemberian pelayanan yang tepat dan benar, Tangibles yang ditandai dengan penyediaan yang memadai sumber daya manusia dan sumber daya lainnya, Responsiveness yang ditandai dengan keinginan melayani konsumen dengan cepat, Assurance yang ditandai tingkat perhatian terhadap etika dan moral dalam memberikan pelayanan, dan Empaty yang ditandai tingkat kemauan untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan konsumen.
2. Strategi untuk memaksimalkan pelayanan publik terhadap pengadaan tanah Bandar Udara Komodo Labuan Bajo Manggarai Barat ,dilaksanakan sesuai ketentuan UU No. 2 Tahun 2012, Perpres No 71 Tahun 2012, Perpres No. 3 Tahun 2016 junto Perpres No.16 Tahun 2018, dan Surat Keputusan Gubernur Nusa Tenggara Timur Nomor 52/KEP/HK/2020 tentang Lokasi Pengembangan Bandar Udara Komodo di Desa Batu Cermin, Kelurahan Wae Kelambu dan Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat Nusa Tenggara Timur serta dapat menyelesaikan seluruh persoalan tanah yang ada sehingga Masyarakat mendapat hak sesuai harapannya. Selain itu membentuk tim kerja (time work) melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat tentang Keanggotaan dan Sekretariat yang terdiri pegawai Kantor Pertanahan, Pegawai Pemerintahan Daerah, Camat, Kepala Desa dan Lurah serta berkordinasi, berkolaborasi dan bersinergi dengan Pemerintah Daerah, DPRD, Kejaksaan, Kepolisian, Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat, Kepala Bandar Udara Labuan Bajo dan Pengadilan Negeri.

DAFTAR PUSTAKA

- 2006, Kamus Besar Bahasa Indonesia
- Adytya Kusuma Pradana, S.H,2021, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan
- Agus Dwiyanto. 2005. Mewujudkan Good Governance Melalui Pelayanan Publik. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Ana Fauzia1, Fathul Hamdani (2021), Pendekatan Socio-Cultural dalam Pelaksanaan Vaksinasi Covid-19 Seminar Nasional Hukum Universitas Negeri Semarang, 7(1) 2021 323 Pendekatan Socio-Cultural dalam PelaksanaanVaksinasi Covid-19 di Indonesia
- Andi Besse Tenri Adjeng,2017, Penetapan Lokasi Dalam Pengadaan Tanah Skala Kecil Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Artikel • Minggu, 29/11/2020 • Muslimin B Putra, Mengenal Pelayanan Publik
- Boedi Harsono, 1997, Hukum Agraria Indonesia,- Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta
- Boedi Harsono,1990, Makalah, Seminar tentang Pendaftaran Tanah Di bidang Hak Tanggungan Tanah dan PPAT , Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran, Jakarta
- Cindri Yanto,2018, Tinjauan Hukum Islam Tentang Ganti Rugi Hak Rakyat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
- Citraningtyas Wahyu Adhie,2010, Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Lingkar Kota Oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri
- Dian Agustia,2021, Implementasi Peraturan Gubernur Bengkulu Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Pedoman Ganti Rugi Tanam Tumbuh Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Ganti Rugi Tanam Tumbuh Pembangunan Jalan Tol Di Desa Jum'at Kecamatan Talang Empat Kabupaten Bengkulu Tengah)
- Drs. M.N. Nasution, M,Sc. Mei 2001, Manajemen Mutu Terpadu : Total Quality Management, Cetakan Pertama. Penerbit Ghalia Indonesia
- Embun Bening Diniari Mei 23, 2018 • 3 min read Teknik Mengumpulkan Data pada Penelitian Kualitatif
- Fandy Tjiptono. 2012. Strategi Pemasaran, ed. 3, Yogyakarta, Andi.
- Fandy, Tjiptono. 2004. Manajemen Jasa, Edisi Pertama, Yogyakarta, Andi Offset.
- Gunanegara, 2008, Rakyat Dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Peraturan Gubernur No. 250 Tahun 2009 tentang Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Cetakan Pertama, Tatanusa,Jakarta.
- H.A.S. Moenir. 2015. Manajemen Pelayanan Umum di Indoensia.Jakarta.PT:BumiAkasara.
- Habermas, Jurgen, 1992. The Philosophical od Modernity ; Tweleve Lectures, Massachusett : The MIT Press Cambride
- Hanif Nurcholis, 2005, Teori dan Praktek Pemerintahan dan Otonomi Daerah, Grasindo, Jakarta.
- Hardiyansyah Terbitan: (2011), Kualitas pelayanan Publik konsep dimensi, indikator dan implementasinya
- HARSONO, Budi (1997), Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya/Boedi Harsono.
- <http://repository.radenfatah.ac.id> > ...PDF BAB II TINJAUAN PUSTAKA 2.1 Indeks Kepuasan Masyarakat ...
- <http://repository.unpas.ac.id> >PDF Tinjauan Umum Mengenai Ganti Rugi
- <https://bogorkota.bawaslu.go.id> > model-demokrasi-deli...Model Demokrasi Deliberatif Jurgen Habermas ...
- <https://bpiw.pu.go.id> > Publikation > attachment PDF, Super Prioritas - Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah

- [https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/PDF Ganti Kerugian Dalam Hukum Perdata Dan ...](https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/PDF%20Ganti%20Kerugian%20Dalam%20Hukum%20Perdata%20Dan%20...)
- [https://kumparan.com/News/Berita Update Teknik Pengumpulan Data dan Jenis-Jenisnya untuk Penelitian](https://kumparan.com/News/Berita%20Update%20Teknik%20Pengumpulan%20Data%20dan%20Jenis-Jenisnya%20untuk%20Penelitian)
- [https://repository.bsi.ac.id/unduh/item/BAB-II PDF BAB II TINJAUAN PUSTAKA 2.1 Teori Kepuasan 2.1.1 ...](https://repository.bsi.ac.id/unduh/item/BAB-II%20PDF%20BAB%20II%20TINJAUAN%20PUSTAKA%202.1%20Teori%20Kepuasan%202.1.1%20...)
- <https://setkab.go.id/presiden-jokowi-pengembangan-destinasi-superpremium-labuan-bajo-mulai-dibenahi-awal-tahun-ini/>
- [https://setkab.go.id/presiden-jokowi-pengembangan-d...Pengembangan Destinasi Super Premium Labuan Bajo Mulai ...](https://setkab.go.id/presiden-jokowi-pengembangan-d...Pengembangan%20Destinasi%20Super%20Premium%20Labuan%20Bajo%20Mulai%20...)
- [https://www.statistikian.com/Penelitian Penjelasan Analisis Data dan Rancangan Analisis Data](https://www.statistikian.com/Penelitian%20Penjelasan%20Analisis%20Data%20dan%20Rancangan%20Analisis%20Data)
- <https://katadata.co.id/agung/berita/63d7f84c88d4a/memahami-teori-kepentingan-roscoe-pound-lengkap?page=2>, Memahami Teori Kepentingan Roscoe Pound Lengkap
- I Nyoman Sumaryadi. (2010). Efektifitas Implementasi Otonomi Daerah. Jakarta: Citra Utama
- Iin Parlina,2021, Pengadaan anah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Demak (Studi Kasus embangunan Fly Over di Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak)
- ISTIANDA, Meita, Panduan Belajar Mandiri; MAPU5304, Universitas Terbuka
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)
- Kotler Philip and Keller, K.L. 2009. Manajemen Pemasaran. Terjemahan Benyamin Molan. Edisi Kedua belas. Jilid 2, Pt. Macananan Jaya Cemerlang, Jakarta
- Kotler, Philip dan Keller, 2007, Manajemen Pemasaran, Jilid I, Edisi Kedua belas, PT. Indeks, Jakarta.
- Lewis, Carol W., and Stuart C. Gilman, 2005. The Ethics Challenge in Publik Service: A Problem-Solving Guide. Market Street, San Fransisco: Jossey-Bass.
- Mahmudi.2007. Manajemen Kinerja Sektor Publik.Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Manto Siregar,2018, Pengadaan Tanah Dalam Rangka Percepatan Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan Dalam Upaya Mewujudkan Proyek 35.000 MW
- Moh Fahmi Baharudin, 2015, Mekanisme Pengadaan Dan Konsinyasi Ganti Rugi Tanah Oleh Pemerintah Terkait Dengan Pembangunan Jalan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Ciater – Rawa Mekar Jaya)
- Mohammad Paurindra Ekasetya,2015, Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Pada Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Di Kabupaten Brebes)
- Muchlis Hamdi dan Siti Ismaryati 2019 (Modul 10 MAPU5103), Metodologi Penelitian Administrasi
- Muzakkir Ahmad,2017,Pembebasan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Di Kecamatan Sinjai Timur)
- Nazaruddin Lathif, Fakultas Hukum Universitas Pakuan: Teori Hukum Sebagai Sarana / Alat Untuk Memperbaharui Atau Merekayasa Masyarakat
- Pasolong, Harbani, 2007, Teori Administrasi Publik, Alfabeta, Bandung. Sofian Efendi dan Masri Singarimbun, 1989, Metode Penelitian Survey. LP3ES., Jakarta.
- Pasolong, Harbani. 2010. Teori Administrasi Publik. Alfabeta, Bandung
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RePublik Indonesia Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor : 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum
- Peraturan Pemerintah Nomor: 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan Umum
- Rahmat Andika Pratama,SH/2017, Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Dompu Nusa Tenggara Barat
- Rika Fitriani, SE/ 1439H / 2018M/ ,Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam Dan Hukum UUPA Studi Kasus Pembuatan Tol Sumateradi Wilayah Bakauheni Kabupaten Lampung Selatan)
- Roth, Gabriel Joseph. 1926. The Privat Provision of Publik Service in Developing Country, Oxford

- University Press, Washington DC
- Sautmo Nipanta Berutu, 2020, Mekanisme Pengadaan Tanah Guna Kepentingan Pembangunan Infrastruktur Yang Berbenturan Dengan Ganti Kerugian (Studi Putusan Nomor 55/Pdt.G/2017/PN Kla)
- Sinambela, Lijan Poltak, dkk. 2006. Reformasi Pelayanan Publik, Teori, Kebijakan, dan Implementasinya. Jakarta: Bumi Aksara
- Sinambela, Lijan Poltak, et al. Terbitan: (2014) Reformasi pelayanan Publik: Teori, kebijakan dan implementasi
- Sinollah dan Masruro, Pengukuran Kualitas Pelayanan (Servqual - Parasuraman) Dalam Membentuk Kepuasan Pelanggan Sehingga Tercipta Loyalitas Pelanggan (Studi Kasus Pada Toko Mayang Collection Cabang Kepanjen)
- Siti Rodhiyah, 2021, Konsinyasi Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 di Kabupaten Kepulauan Meranti
- Sumardjono, Maria, S. W. Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi. Cet 5. Jakarta: Kompas, 2007
- Tjiptono & Chandra, G. (2012). Pemasaran Strategik. Edisi Kedua. Yogyakarta Yogyakarta: ANDI
- Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum
- Wasistono, Sadu. 2001. Manajemen Pemerintah Daerah. Bandung: Alqa Print.
- Waskito dan Hadi Arnowo (2017), Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang, Penerbit Prenadamedia Group (Devisi Kencana) Jakarta.
- Yulita, 2021, Negosiasi Pembebasan Lahan (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Banda Aceh - Sigli)
- Zeithaml, Valarie A., A. Parasuraman & Leonard L. Berry. 1990. Delivering Quality Service. New York: The Free Press.