

**PROSES PEMBEBASAN LAHAN PADA PELAKSANAAN PENGADAAN
TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

(Studi Kasus pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan)

¹Hodidjah, ²Aria Dimas Harapan

Fakultas Hukum Universitas Pamulang

Email: ¹didjah.simanis@gmail.com

Received: Oktober 2020 / Revised: Oktober 2020 / Accepted: November 2020

ABSTRAK

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol Serpong - Cinere sudah dimulai sejak tahun 2014. Pembangunan jalan tol ini sangat mendesak dilakukan mengingat arus lalu lintas dari Serpong Tangerang Selatan menuju Bandara cukup jauh dan semakin padat. Penelitian mengenai penulisan hukum ini bertujuan untuk mengetahui proses pembebasan lahan pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum jalan tol Serpong - Cinere dan alas hak apa saja yang dijadikan dasar oleh masyarakat untuk memperoleh ganti kerugian serta kendala apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaannya. Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah Yuridis Empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis, dengan berlandaskan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Keputusan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Kasus yang diangkat adalah identifikasi dan inventarisasi ulang karena adanya perbedaan antara peta bidang dengan alas hak yang disampaikan oleh masyarakat sehingga harus dilakukan pengukuran ulang disesuaikan dengan alas hak. Hal menyebabkan terhambatnya tahapan selanjutnya dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah. Perlunya ketegasan pelaksana pengadaan tanah dalam setiap tahapan sehingga pelaksanaan pengadaan tanah dapat sesuai dengan aturan yang ada dan tidak berlarut-larut, juga perlunya kesadaran masyarakat dalam menjaga batas bidang tanahnya disertai dengan bukti kepemilikannya.

Kata kunci : Pengadaan Tanah, Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah, Alas Hak

ABSTRACT

Land procurement for development for the public interest of the Serpong - Cinere toll road has been started since 2014. The construction of this toll road

is very urgent to do considering the traffic flow from Serpong, South Tangerang to the airport is quite far and getting denser. This research on legal writing aims to determine the land acquisition process in the implementation of land acquisition for the public interest of the Serpong - Cinere toll road and what rights grounds are used as the basis for the community to obtain compensation and what obstacles are faced in its implementation. The approach method used in this paper is Juridical Empirical with analytical descriptive specifications, based on Law Number 2 of 2012 and Presidential Decree Number 71 of 2012 concerning Implementation of Land Acquisition for Development for Public Interest. The case raised was the identification and re-inventory because there were differences between the field map and the rights pad presented by the community so that it had to be re-measured according to the right base. This causes delays in the next stage in the land acquisition implementation process. The need for firmness in land acquisition executors at every stage so that the implementation of land acquisition can be in accordance with existing regulations and does not drag on, is also the need for public awareness in maintaining the boundaries of their land parcels accompanied by proof of ownership.

Keywords: Land Acquisition, Inventory and Identification of Control, Ownership, Use and Utilization of Land, Land Rights

PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara yang sangat berkembang, terbukti tidak pernah berhenti melakukan pembangunan infrastruktur untuk mengejar pertumbuhan ekonomi serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dengan pembangunan infrastruktur diharapkan dapat mendorong peningkatan produktivitas dan memperlancar perdagangan antar daerah karena lebih mendekatkan antara faktor produksi, pasar dan konsumen.

Dengan meningkatnya pembangunan maka semakin meningkat pula kebutuhan akan tanah dan menyebabkan tanah mempunyai nilai ekonomis yang semakin tinggi. Pembangunan untuk kepentingan umum harus mengedepankan prinsip-prinsip keadilan bagi masyarakat. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Pembangunan Nasional/Daerah, Rencana Strategis, dan Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui beberapa tahapan mulai dari perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Proses pembebasan lahan ada pada tahap pelaksanaan mulai dari kegiatan inventarisasi pemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, musyawarah bentuk ganti kerugian, penilaian ganti kerugian.

Permasalahan pembangunan untuk kepentingan umum ini perlu diatur sedemikian rupa agar dapat memberikan rasa keadilan dan kemanusiaan bagi masyarakat yang terkena dampak dari pembangunan.

PERMASALAHAN

1. Bagaimana proses pembebasan lahan pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?
2. Bagaimana alas hak yang dapat dijadikan dasar oleh pemilik lahan untuk memperoleh ganti kerugian atas pembebasan lahan di Kota Tangerang Selatan?

METODE PENELITIAN

Tahap penelitian terdiri atas penelitian lapangan atau *field research* untuk memperoleh data primer. Bahan Penelitian diperoleh dari data sekunder yang diambil dari dokumen-dokumen pengadaan tanah, mempedomani peraturan perundangan yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah dan literature serta buku-buku yang berhubungan dengan judul penelitian (Iqbal, 2018: 87).

Data yang diperoleh dianalisis yang sifatnya kualitatif, diinterpretasikan dan disajikan dalam bentuk uraian secara sistematis dengan menjelaskan hubungan berbagai jenis data yang diperoleh selanjutnya akan ditarik kesimpulan terhadap pokok permasalahan yang diteliti.

PEMBAHASAN

Pengertian Agraria

Agraria berasal dari bahasa Belanda *akker* yang berarti tanah pertanian dan dari bahasa Yunani yaitu kata *agros*. Dari bahasa Latin yaitu kata *agger* yang berarti tanah atau sebidang tanah. Sedangkan bahasa Inggris dari kata *agrarian* berarti sebidang tanah pertanian.

Dalam pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa : bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sumber hukum agrarian adalah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) atau sering disebut hukum agraria, pada pasal 1 ayat (2) yang memberikan arti agraria meliputi bumi, air dan dalam batas-batas tertentu juga ruang angkasa serta kekayaan yang terdapat dalam isi bumi.

Pengertian Pencabutan Hak

Kehadiran Negara dalam kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebenarnya sudah diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan

Benda-benda Yang Ada di Atasnya, pada Pasal 1 ”untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya”.

Jadi untuk kepentingan umum, pemerintah dalam hal ini instansi yang memerlukan tanah, kepada Presiden melalui Menteri Agraria dapat meminta tanah untuk kepentingan umum disertai rencana peruntukannya dan alasan-alasannya.

Pengertian Pembangunan

Dalam kehidupan sehari-hari, istilah pembangunan sering digunakan dalam berbagai bidang. dalam hal ini sering dikaitkan dengan perubahan ke arah yang lebih baik ataupun perubahan hal-hal lama ke berbagai hal yang baru. Menurut Riyadi dan Deddy Surpriyadi istilah pembangunan bisa saja diartikan berbeda oleh satu orang dengan orang lain, daerah yang satu dengan daerah yang lainnya, negara satu dengan negara lain. Namun secara umum ada suatu kesepakatan bahwa pembangunan merupakan proses untuk melakukan perubahan.

Pengertian Infrastruktur

Dalam rangka pelayanan kepada masyarakat dan untuk mendukung pertumbuhan ekonomi maka percepatan pembanguana infrastruktur perlu dilakukan. Menurut Neil S. Grigg pengertian infrastruktur adalah sistem fisik yang menyediakan sarana drainase, pengairan, transportasi, bangunan gedung dan fasilitas publik lainnya yang dibutuhkan untuk dapat memenuhi berbagai macam kebutuhan dasar manusia baik itu kebutuhan sosial maupun kebutuhan ekonomi.

Pengertian Pengadaan Tanah

Istilah pengadaan tanah pertama kali dikenal dalam Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 1 menyebutkan “Pengadan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut”.

Dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagai ganti Keppres tersebut pada pasal 1 angka 3 menyebutkan “Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah”.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diharapkan dapat memberikan rasa keadilan bagi masyarakat yang kehilangan tanahnya untuk pembangunan karena dalam pasal 1 angka 2 disebutkan “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara member ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Asas yang digunakan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah asas kemanusiaan, asas keadilan, asas kemanfaatan, asas kepastian, asas keterbukaan, asas kesepakatan, asas keikutsertaan, asas kesejahteraan, asas keberlanjutan

Berikut ini akan penulis uraikan pada setiap tahapan sebagai berikut:

1. Perencanaan.

Tahap ini dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah, tahap awal adalah penyiapan dokumen perencanaan berisi paling sedikit memuat maksud dan tujuan rencana pembangunan, kesesuaian dengan RT RW, letak tanah, luas tanah yang dibutuhkan, gambaran umum status tanah, perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah, perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran. Dokumen perencanaan dibuat berdasarkan studi kelayakan tentang survey sosial ekonomi, kelayakan lokasi, analisa biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, perkiraan nilai tanah, dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul dan studi lain yang dibutuhkan. Selanjutnya dokumen perencanaan diserahkan kepada Gubernur.

2. Persiapan

Gubernur melaksanakan tahap persiapan pengadaan tanah setelah menerima dokumen perencanaan pengadaan tanah. Dalam tahap ini Gubernur membentuk Tim Persiapan dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja beranggotakan Bupati/Walikota, Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait, instansi yang memerlukan tanah dan instansi terkait lainnya. Tim persiapan melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan, melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan, menyiapkan penetapan lokasi pembangunan, mengumumkan penetapan lokasi dan melaksanakan tugas lain terkait persiapan pengadaan tanah yang ditugaskan Gubernur. Gubernur juga membentuk Tim Keberatan untuk mengkaji terhadap kemungkinan ada masyarakat yang menolak rencana tersebut dan mengkaji terhadap keberatannya.

3. Pelaksanaan

Tahap pelaksanaan ada pada Lembaga Pertanahan dalam hal ini Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Dengan mempertimbangkan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis dan sumber daya manusia, pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Berikut ini akan penulis uraikan untuk setiap tahapan dalam pelaksanaan pengadaan tanah sebagai berikut :

a. Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah.

Menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 56 dan 57, kegiatan ini dilakukan oleh Satuan Tugas (Satgas) A dan Satuan Tugas (Satgas) B. Satgas A membidangi inventarisasi dan identifikasi data fisik, melakukan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah, meliputi pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi dan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang yang hasilnya dituangkan dalam bentuk peta bidang tanah dan ditandatangani oleh ketua Satgas. Satgas B membidangi inventarisasi dan identifikasi data yuridis yaitu pihak yang berhak (subjek), alas hak yang dimiliki dan objek pengadaan.

Hasil inventarisasi dan identifikasi dibuat dalam daftar peta bidang tanah yang ditandatangani oleh Ketua Satgas A dan daftar nominatif yang ditandatangani oleh Ketua Satgas B. Hasil inventarisasi dan identifikasi diumumkan baik secara bertahap, parsial, atau keseluruhan di Kantor Desa atau Kelurahan, Kantor Kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah.

b. Penilaian Ganti Kerugian

Penunjukan Penilai dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah, bertugas melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah dan bertanggung jawab terhadap penilaian yang dilaksanakan. Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah meliputi:

- 1) tanah;
- 2) ruang atas tanah dan bawah tanah;
- 3) bangunan;
- 4) tanaman;
- 5) benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- 6) kerugian lain yang dapat dinilai

Ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

- 1) Uang;
- 2) Tanah pengganti;
- 3) Permukiman kembali;
- 4) Kepemilikan saham;
- 5) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

c. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Musyawarah penetapan ganti rugi diatur dalam ketentuan Pasal 37 sampai dengan Pasal 39. Musyawarah tersebut dilaksanakan antara Kantor Pertanahan selaku Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) dengan Pihak yang Berhak paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak hasil penilaian dari penilai diterima oleh Lembaga Pertanahan untuk

menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah tersebut menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam Berita Acara Kesepakatan.

d. Pemberian Ganti Kerugian

Yang berhak atas Ganti Kerugian antara lain :

- 1) Pemegang hak atas tanah;
- 2) Pemegang hak pengelolaan;
- 3) nadzir, untuk tanah wakaf;
- 4) pemilik tanah bekas milik tanah adat;
- 5) masyarakat hukum adat;
- 6) Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- 7) Pemegang dasar penguasaan atas tanah dan/atau;
- 8) Pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

e. Pelepasan Tanah Instansi

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan berdasarkan kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah dilakukan berdasarkan UU No. 2 Tahun 2012 dan untuk Pelepasan Objek Pengadaan Tanah tersebut semua dilakukan oleh pejabat yang yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.

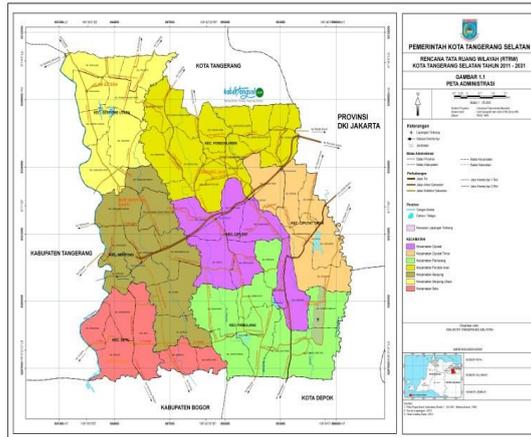
Ganti Kerugian terhadap Pelepasan Objek Pengadaan Tanah tersebut diatas tidak diberikan, kecuali :

- 1) Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.
- 2) Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/ Badan Usaha Milik Daerah dan/atau.
- 3) Objek Pengadaan kas desa.

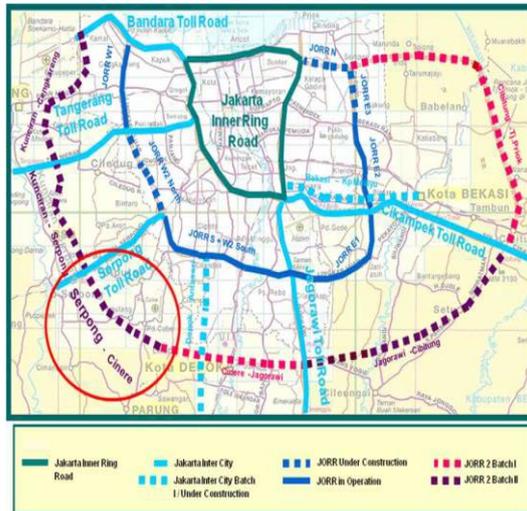
4. Penyerahan Hasil

Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil pengada dan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah setelah pemberian ganti kerugian kepada Pihak yang Berhak dan pelepasan hak dilaksanakan dan/atau pemberian ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri. Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil Pengadaan Tanah dengan Berita Acara Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah. Selanjutnya instansi yang memerlukan tanah wajib mendaftarkan tanah yang diperolehnya atau sertifikasi atas nama Pemerintah Republik Indonesia c.q instansi yang memerlukan tanah. Penyerahan hasil pengadaan tanah disertai dokumen-dokumen pelaksanaan pengadaan tanah.

Gambaran Umum Lokasi Penelitian



Gambar 1. Peta Kota Tangerang Selatan
Lokasi Pembebasan Lahan Jalan Tol Serpong – Cinere
PETA JARINGAN TOL JORR



Gambar 2. Peta Pengadaan Tanah Tol Serpong-Cinere

Kepemilikan Tanah

Kegiatan pengadaan tanah jalan tol ini membebaskan 2.053 (dua ribu lima puluh tiga) bidang tanah belum termasuk tanah wakaf dan tanah instansi pemerintah dan belum termasuk bidang-bidang tambahan yang ikut dibebaskan untuk keperluan pembangunan jembatan penyebrangan dan tanah masyarakat terdampak yang menjadi tidak mempunyai akses dikarenakan terkena pembangunan jalan tol ini. Adapun alas hak atau surat-surat kepemilikan tanah yang dapat digunakan oleh masyarakat adalah hak-hak barat sebelum berlakunya UUPA yaitu Hak Eigendom, Hak Erfpacht, Hak Opstaal, Hak Gebruik dan Bruikleen, Hak menurut Hukum adat yaitu milik, yasan, andarbeni, pituwas, hak atas druwe, pesini, ganggam bantuik, anggaduh, titisara, gogolan, sanggan dan lain-lain serta alas hak lain yang sudah didaftarkan dan dialihkan menurut Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak guna bangunan dan hak sewa.

Pelepasan Hak

1. Pelepasan tanah masyarakat

Masyarakat yang telah menandatangani Berita Acara Kesepakatan nilai dan/atau bentuk Ganti Kerugian tidak serta merta dapat langsung menerima uang ganti kerugiannya.

2. Pelepasan tanah wakaf

Tanah wakaf adalah tanah yang sudah dihibahkan oleh pemiliknya untuk kepentingan agama, penggantian tanahnya harus dilakukan ditempat lain yang tidak terlalu jauh dari tempat sebelumnya dengan luasan minimal sama atau lebih luas dari luas tanah sebelumnya.

3. Pelepasan tanah instansi pemerintah

Tanah kas desa (tanah bengkok) telah diabadikan untuk pengurus desa, dan kalau sekiranya digunakan untuk kepentingan umum maka tanah penggantinya harus di desa itu juga, karena tanah tersebut memang untuk kepentingan kas desa. Tanah instansi pemerintah adalah tanah yang tercatat sebagai asset pemerintah sehingga mekanisme pelepasannya harus ada pelepasan dan penghapusan dari daftar asset milik Negara.

Kasus Pembebasan Lahan Bidang Nomor 0344 Atas Nama Yahya Bin Saipin

Salah satu contoh permasalahan yang turut menghambat proses pembebasan lahan adalah kasus pembebasan lahan bidang Nomor 0344 atas nama Yahya Bin Saipin di Kelurahan Pondok Cabe Udik. Pada saat dilakukan kegiatan inventarisasi dan identifikasi oleh Satgas A, diperoleh data 12 (duabelas) bidang tanah sesuai batas bidang yang ditunjukkan oleh para pemilik. dengan rincian sebagai berikut (peta 1 terlampir):

1. Bidang Nomor 333I luas 455 sisa 18 M² dan 58 M² atas nama Dr. Tarmizi selaku pembeli dari salah satu ahli waris, dengan nilai ganti kerugian Rp. 8.221.500,- per meter persegi.
2. Bidang Nomor 336 luas 227 M² sisa 173 M² atas nama Muhadi selaku pembeli dari salah satu ahli waris, dengan nilai ganti kerugian Rp. 3.340.000,- per meter persegi.
3. Bidang Nomor 337 luas 32 M² sisa 14 M² atas nama Sumar selaku pembeli dari salah satu ahli waris, dengan nilai ganti kerugian Rp. 3.340.000,- per meter persegi.
4. Bidang Nomor 338 luas 240 M² sisa 7 M² atas nama Maryati dengan nilai ganti kerugian Rp. 9.468.900,- per meter persegi.
5. Bidang Nomor 338 A semula luas 55 M² sisa 36 M² atas nama Dr. Tarmizi selaku pembeli dari salah satu ahli waris, dengan nilai ganti kerugian Rp. 7.654.500,- per meter persegi.

6. Bidang Nomor 338 B luas 45 M² atas nama Joko Sulistiyono selaku pembeli dari salah satu ahli waris, dengan nilai ganti kerugian Rp. 9.513.345,- per meter persegi.
7. Bidang Nomor 339 luas 261 M² atas nama Siti dengan nilai ganti kerugian Rp. 3.340.000,- per meter persegi.
8. Bidang Nomor 340 luas 288 M² atas nama Suratno Hadi selaku pemilik Akta Jual Beli dari salah satu ahli waris, dengan nilai ganti kerugian Rp. 3.340.000,- per meter persegi.
9. Bidang Nomor 341 luas 204 M² atas nama Andri selaku pembeli dari salah satu ahli waris, dengan nilai ganti kerugian Rp. 3.242.000,- per meter persegi.
10. Bidang Nomor 342 luas 326 M² atas nama Yahya dengan nilai ganti kerugian Rp. 3.340.000,- per meter persegi.
11. Bidang Nomor 343 luas 391 M² atas nama Umi Kulsum dengan nilai ganti kerugian Rp. 3.340.000,- per meter persegi.
12. Bidang Nomor 344 luas 641 M² atas nama Yahya dengan nilai ganti kerugian Rp. 9.648.900,- per meter persegi.

Pada saat Satgas B mengumpulkan data yuridis masyarakat yang terkena trase jalan tol, diketahui bahwa terhadap kedua belas bidang tersebut menunjuk pada satu alas hak yang sama yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 2279 atas nama Saipin Bin Nasim seluas 3.471 M² (tiga ribu empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) sehingga perlu dilakukan revisi peta bidang pada kedua belas bidang tersebut.

Permasalahan muncul ketika terhadap peta bidang yang telah direvisi dilakukan penilaian ulang nilai Ganti Kerugian sehingga diperoleh nilai Ganti Kerugian untuk bidang nomor 0344 setelah digabung, dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 2279 atas nama Yahya selaku kuasa dari ahli waris Saipin Bin Nasim adalah senilai Rp. 7.019.218,-. Bidang atas nama Yahya Bin Saipin yang sebelum digabung memperoleh nilai Ganti Kerugian Rp. 9.648.900,- per meter persegi menolak keras terhadap hasil penilaian ulang ini, sementara Siti adiknya Yahya yang sebelum bidangnya digabung yaitu bidang nomor 339, senang karena nilai Ganti Kerugian yang sebelumnya Rp. 3.340.000,- naik menjadi Rp. 7.019.218,-. Terhadap 7 (tujuh) orang pembeli dengan dasar kuitansi, Pelaksana Pengadaan Tanah memberikan pengertian bahwa terhadap hak-haknya tidak dapat ditindak lanjuti karena saat ini sudah menjadi 1 (satu) bidang sehingga pemberian Ganti Kerugian akan diberikan hanya kepada Yahya selaku kuasa dari ahli waris dan terhadap Ganti Kerugian untuk pembeli dapat dimusyawarahkan dengan para ahli waris.

Setelah dilakukan beberapa kali mediasi, belum tercapai kesepakatan mengenai nilai Ganti Kerugian dikarenakan Yahya Bin Saipin masih bersikukuh keberatan terhadap hasil penilaian ulang nilai Ganti Kerugian. Akhirnya Pelaksana Pengadaan Tanah memutuskan tidak akan melakukan mediasi lagi, dan diperbolehkan datang jika terhadap permasalahan ini,

para ahli waris telah mencapai kesepakatan dan dibuktikan dengan akta perdamaian/akta perjanjian ataupun bukti kesepakatan dan tidak akan mempersoalkan pembayaran Ganti Kerugian dan pelepasan haknya di kemudian hari.

Terhadap kasus bidang nomor 0344 ini telah selesai dan telah dibayarkan uang Ganti Kerugian senilai Rp. 33.266.326.262 (tiga puluh tiga milyar dua ratus enam puluh enam juta tiga ratus dua puluh enam ribu dua ratus enam puluh dua rupiah) kepada Yahya bin Saipin selaku kuasa dari ahli waris Saipin dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 2279 atas nama Saipin Bin Nasim, sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah terlampir (Lampiran 2).

Proses Pembebasan Lahan Pada Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Serpong – Cinere.

Pada kasus ini tahapan inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, penilaian ganti kerugian, musyawarah bentuk ganti kerugian dan pemberian ganti kerugian, menjadi tidak sesuai lagi dengan ketentuan peraturan mengenai pengadaan tanah yaitu Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Hal ini disebabkan karena :

1. Permasalahan dalam inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah bidang 0344;

Menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 pasal 28, kegiatan inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah dan pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja (Iqbal, 2019).

Permasalahan dalam inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah atas nama Yahya Bin Saipin, menjadi tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pasal 28 yang seharusnya selesai dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dikarenakan perlunya dilakukan kembali kegiatan inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah terhadap kedua belas bidang tersebut dikarenakan adanya perubahan data yuridis yang dimiliki oleh Pihak yang Berhak.

2. Permasalahan dalam penilaian Ganti Kerugian bidang 0344;

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pasal 34, nilai Ganti Kerugian dilakukan oleh penilai independen setelah ditunjuk dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Penilaian harus selesai dilaksanakan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari.

Permasalahan dalam penilaian Ganti Kerugian terhadap kasus bidang nomor 0344 atas nama Yahya Bin Saipin adalah dikarenakan diketahui kemudian bahwa terhadap kedua belas bidang tersebut

ternyata menunjuk pada satu alas hak yang sama yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 2279 atas nama Saipin Bin Nasim. Dikarenakan satu alas hak adalah satu bidang maka terhadap kedua belas bidang setelah dilakukan revisi peta bidang telah dilakukan penilaian ulang menjadi 1 (satu) bidang yaitu bidang nomor 0344. Hal ini juga memerlukan waktu yang lama karena penilai harus kembali melakukan cek fisik lapangan sehingga hasil penilaian yang seharusnya selesai dalam waktu 30 (tiga puluh) hari menjadi tidak sesuai lagi.

3. Permasalahan dalam musyawarah penetapan Ganti Kerugian bidang 0344;

Musyawarah penetapan Ganti Kerugian diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 37 sampai dengan Pasal 39. Musyawarah tersebut dilaksanakan antara Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan selaku Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) jalan tol Serpong – Cinere dengan Pihak yang Berhak paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian yang dimuat dalam Berita Acara Kesepakatan. Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib: melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

Pada kasus bidang Yahya Bin Saipin, proses musyawarah penetapan Ganti Kerugian sudah dilakukan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah, namun karena hasil penilaian ulang mengalami perubahan dan terjadi penolakan oleh sebagian ahli waris maka musyawarah dilakukan oleh para ahli waris sendiri dan setelah tercapai kesepakatan maka hasilnya disampaikan kepada Pelaksana Pengadaan Tanah untuk selanjutnya dilakukan pelepasan hak dan pemberian Ganti Kerugian.

4. Permasalahan dalam pemberian Ganti Kerugian bidang 0344;

Pemberian Ganti Kerugian diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 40 sampai dengan pasal 44. Pemberian Ganti Kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung. Pada saat pemberian Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak menerima wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan. Tuntutan pihak lain atas objek pengadaan tanah menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian.

Pada kasus Yahya Bin Saipin pemberian Ganti Kerugian telah dilaksanakan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah kepada Yahya Bin Saipin selaku kuasa dari para ahli waris disertai dengan surat perdamaian

antara para ahli waris dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 356/SPH/PPTsercin/36/07/VI/2018 tanggal 7 Juni 2018, sedangkan hak-hak para pembeli dan pembagian nilai Ganti Kerugian diselesaikan sendiri diantara para ahli waris.

Alas Hak Yang Dapat Dijadikan Dasar Untuk Memperoleh Ganti Kerugian Atas Pembebasan Lahan Jalan Tol Serpong – Cinere.

Sedangkan alas hak yang dijadikan dasar oleh Yahya Bin Saipin untuk memperoleh ganti kerugian adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 2279 seluas 3.471 M2 atas nama Saipin. Keterlambatan masyarakat dalam menyerahkan alas hak yang dimiliki menjadi dasar bagi Satgas B untuk mengetahui kesesuaian dengan peta bidang tanah yang dibuat oleh Satgas B. Apabila dari awal masyarakat menyerahkan alas hak yang dimilikinya maka kecil kemungkinan terjadinya kasus Yahya bin Saipin.

KESIMPULAN

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalan tol Serpong-Cinere menghadapi banyak kendala dikarenakan banyak bidang yang perlu dilakukan revisi terhadap hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Hal ini terjadi karena pada saat penyerahan alas hak oleh masyarakat yang terkena jalan tol Serpong - Cinere terdapat perbedaan antara alas hak yang disampaikan dengan luas tanah yang telah diukur.

SARAN

1. Perlu ketegasan Pelaksana Pengadaan Tanah dalam rangka pembebasan lahan agar proses pengadaannya tidak menjadi lamban.
2. Terhadap penolakan besarnya uang ganti kerugian dan sengketa kepemilikan agar diselesaikan oleh pihak yang berwenang sehingga Pelaksana Pengadaan Tanah lebih focus dalam melaksanakan tugas pokoknya.
3. Perlu kesadaran masyarakat akan pentingnya sertipikat tanah sebagai alas hak yang paling kuat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Iqbal, Muhamad. "*Implementasi Efektifitas Asas Oportunitas di Indonesia Dengan Landasan Kepentingan Umum.*" Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan 9.1 (2018): 87-100.
- John Salindeho, 1988, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Juniarso Ridwan, 2008, *Hukum Tata Ruang*, Bandung : Nuansa.
- Oloan Sitorus dan Nomadyawati, 1995, *Hak Atas Tanah dan Kondominium*,

Dasa media Utama.

Ridwan HR, 2007, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Iqbal, Muhamad. "*Perkembangan Kejahatan Dalam Upaya Penegakan Hukum Pidana: Penanggulangan Kejahatan Profesional Perdagangan Organ Tubuh Manusia.*" *PROCEEDINGS HUMANIS UNIVERSITAS PAMULANG* 2.1 (2017).

Riyadi dan Deddy Supriyadi, 2002, *Perencanaan Pembangunan Daerah*, Bandung : Bappeda Kota Bandung.

Sondang P Siagian, 1994, *Administrasi Pembangunan, Konsep Dimensi dan Strateginya*, Haji Masagung.

Iqbal, Muhamad. "EFEKTIFITAS HUKUM DAN UPAYA MENANGKAL HOAX SEBAGAI KONSEKUESNI NEGATIF PERKEMBANGAN INTERKASI MANUSIA." *Literasi Hukum* 3.2 (2019): 1-9.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-dasar Pokok Agraria (UUPA)

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

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Tata Ruang

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Keputusan Presiden Nomor 36 Tahun 2015 jo Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum

Kitab Undang-undang Hukum Perdata