

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

3.1.1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

Saat ini telah disahkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Bagi pemerintah yang memerlukan tanah, peraturan perundang-undangan sebelumnya dipandang masih menghambat atau kurang memenuhi kelancaran pelaksanaan pembangunan sesuai rencana.

Ketentuan umum Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 berbunyi :

“Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”

Hal tersebut ditegaskan dengan Pasal 1 Ayat 10 yang berbunyi :

“Ganti kerugian adalah penggantian layak dan adil kepada yang berhak dalam proses pengadaan tanah.”

Asas pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Dari sekian banyak asas haruslah asas keadilan diutamakan karena asas ini telah ditegaskan dua kali pada Ketentuan Umum ayat 2 dan ayat 10 Undang-

undang ini, dengan kalimat “Ganti kerugian adalah penggantian layak dan adil.”

Pasal 5 menegaskan pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁶

3.2 Pemberian Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah

3.2.1 Pengertian dan Bentuk Ganti Rugi

Istilah ganti rugi dimaksud adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Masalah ganti kerugian menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Pembebasan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sering kali menjadi proses yang panjang, dan berlarut-larut akibat tidak adanya titik temu yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga harus menghitung ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang dipindahkan ke lokasi yang baru. Sepatutnya pemberian ganti kerugian tersebut harus tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas

⁶ Pasal 5 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

tanah yang kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama dengan sebelum terjadinya kegiatan pembangunan.

Adapun dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 12 mengatur masalah ganti rugi diberikan untuk hak atas tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 13 Ayat 1 menerangkan tentang pemberian bentuk ganti rugi tersebut dapat berupa uang, tanah pengganti dan pemukiman kembali. Sedangkan dalam Ayat 2 mengenai penggantian kerugian apabila pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti kerugian sebagaimana disebutkan dalam Ayat 1, maka bentuk kerugiannya diberikan dalam bentuk kompensasi berupa penyertaan modal (saham)

Untuk penggantian terhadap tanah ulayat yang dikuasai dengan hak ulayat dan terkena pembangunan maka dalam Pasal 14 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 ganti kerugiannya diberikan dalam bentuk fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat. Dapat disimpulkan bahwa ganti rugi yang diberikan oleh instansi pemerintah atau pihak swasta hanya diberikan kepada faktor fisik semata. Namun demikian, seharusnya patut pula dipertimbangkan tentang adanya ganti rugi faktor-faktor non fisik.

Dalam pengadaan tanah, kompensasi didefinisikan sebagai penggantian atas faktor fisik dan non fisik. Bentuk dan besarnya kompensasi

haruslah sedemikian rupa hingga masyarakat yang terkena dampak kegiatan pembangunan tidak mengalami kemunduran dalam bidang sosial maupun pada tingkat ekonominya.

Kompensasi dalam rangka pengadaan tanah dibedakan atas Kompensasi atas faktor fisik meliputi penggantian atas tanah hak baik yang bersertipikat dan yang belum bersertipikat, tanah ulayat, tanah wakaf, tanah yang dikuasai tanpa hak yang dengan atau tanpa ijin pemilik tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah. Kompensasi atas faktor non fisik yaitu penggantian atas kehilangan, keuntungan, kenikmatan, manfaat/kepentingan yang sebelumnya diperoleh oleh masyarakat yang terkena pembangunan sebagai akibat kegiatan pembangunan tersebut.

Dalam hal ini ganti kerugian hanya diberikan kepada orang-orang yang hak atas tanahnya terkena proyek pembangunan. Pada kenyataannya, masyarakat disekitar proyek tersebut juga terkena dampak, baik yang positif maupun negatif, seperti kehilangan akses hutan, sungai dan sumber mata pencaharian lainnya. Bentuk ganti kerugian harus diperhatikan berdasarkan hukum adat komunitas setempat. Inventarisasi aset saja tidak mencukupi dan diusulkan untuk terlebih dahulu melakukan survei sosial ekonomi yang menyeluruh sebelum pembebasan tanah dilakukan. Perlu juga dikembangkan bentuk ganti kerugian dalam pola kemitraan jangka panjang yang saling menguntungkan anatar pemilik modal (swasta) atau pemerintah dengan masyarakat pemilik hak atas tanah.

Pada peraturan sekarang hanya ditentukan penggantian kerugian terbatas bagi masyarakat pemilik tanah ataupun penggarap tanah. Termasuk ahli warisnya. Ketentuan ini tanpa memberikan perlindungan terhadap warga masyarakat yang bukan pemilik, seperti penyewa atau orang yang mengerjakan tanah, yang menguasai dan menempati serta untuk kepentingan umum, masyarakat kontribusi dari pembangunan itu, serta rekognisi sebagai ganti pendapatan, pemanfaatan dan penguasaan hak ulayat mereka yang telah digunakan untuk pembangunan.

Pada Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 diatur mengenai pemberian ganti kerugian. Dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak, baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk ganti kerugian tersebut. Dalam musyawarah, pelaksana pengadaan tanah mengutamakan pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang.

Peraturan Presiden tersebut juga menguraikan ganti kerugian dalam keadaan khusus, meliputi pengaturan dimana sejak ditetapkannya lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada pelaksana pengadaan tanah. Pelaksana pengadaan tanah dapat mendahulukan pemberian ganti rugi dalam keadaan mendesak.

Peraturan Presiden ini juga memuat syarat dan ketentuan penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri. Hal ini dilakukan dengan kriteria apabila ada penolakan dari pihak yang berhak. Lalu, hasil musyawarah telah dilaksanakan dan tidak ada keberatan, dan juga apabila pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya. Kemudian obyek pengadaan tanah menjadi obyek perkara di pengadilan, lalu masih disengketakan kepemilikannya, serta diletakkan sita, atau menjadi jaminan bank.

3.2.2 Dasar dan Cara Penghitungan Ganti Rugi

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menentukan dasar dan cara perhitungan ganti kerugian/harga tanah yang didasarkan kepada nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Namun, Perpres ini tidak memperhitungkan pemberian kompensasi untuk faktor non fisik. Adapun perhitungan kompensasi faktor fisik sebagai berikut :

1. Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas harga tanah yang didasarkan atas NJOP atau nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual obyek pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan lembaga/tim penilai harga tanah yang ditunjuk oleh panitia dan dapat berpedoman pada variabel-variabel seperti lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, sarana dan prasarana yang tersedia. Faktor lain yang

mempengaruhi harga tanah, nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang bangunan, nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian.

2. Dasar perhitungan ganti rugi, lembaga/tim penilai harga tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur

Kesulitan yang dihadapi dalam penghitungan ganti rugi oleh lembaga/tim penilai dan tim panitia pengadaan tanah pemerintah kota dan kabupaten adalah adanya perbedaan harga pasar dan harga yang telah ditetapkan dalam NJOP. Dalam berbagai kasus, sering terjadi harga tanah merupakan hasil musyawarah antara tim panitia pengadaan tanah yang meminta harga lebih tinggi dari NJOP.

3.2.3 Pihak yang Berhak Menerima Ganti Rugi

Dalam hal kompensasi ini diberikan semata-mata hanya untuk pihak yang terkena rencana pembangunan dalam pengadaan tanah yang diberikan atas faktor fisik semata, padahal ada faktor non fisik juga, maka seharusnya yang berhak menerima kompensasi tidak terbatas pada 2 (dua) subyek tersebut, karena pada prinsipnya kompensasi diberikan langsung kepada masyarakat yang karena pelaksanaan pembangunan mengalami atau akan mengalami dampak pada hak dan kepentingan atas tanah, dan/atau bangunan, tanaman, benda-benda lain yang ada di atasnya.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 16 Ayat 2, jika tanah, bangunan, atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang dari mereka tidak dapat ditemukan, maka ganti kerugian yang menjadi hak orang yang tidak diketemukan tersebut, dititipkan di Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

3.3 Pelaksanaan Pelepasan Hak Atas Tanah

Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus didasarkan pada suatu landasan yuridis (landasan hak). Dengan adanya landasan yuridis tersebut, terciptalah suatu hubungan hukum yang nyata antara pemegang hak atas tanah (pemilik tanah) dengan tanah yang dikuasainya. Penguasaan yuridis menimbulkan kewenangan pada subyek pemegang hak atas tanah untuk menguasai secara fisik penggunaan tanah tersebut sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang atau badan hukum. Pada dasarnya, tujuan memakai tanah adalah untuk memenuhi dua jenis kebutuhan, yaitu untuk diusahakan dan tempat membangun sesuatu. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia maupun

Warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.⁷

Dalam hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4

Ayat 1 UUPA, yang berbunyi :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum”

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu :

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat 2 UUPA).

⁷ Oloan Sitorus, Dayat Limbong, *“Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004, hal 11.

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misal wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan atau perkebunan.

3.4 Perolehan Tanah

Kegiatan perolehan tanah untuk berbagai keperluan termasuk pembangunan dalam Hukum Tanah Nasional terdapat asas-asas yang berlaku mengenai penguasaan tanah dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Adapun asas-asas tersebut adalah⁸ :

1. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional.
2. Penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya tidak dibenarkan, bahkan dikenakan sanksi pidana.

⁸ Boedi Harsono, *"Masalah Kerangka Persoalan dan Pokok-pokok Kebijakan Pertanahan"*, dalam BF Sihombing, *"Pergeseran Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah dan Swasta"* (Studi Kasus Pengaturan Pemilikan, Penguasaan Tanah di Provinsi DKI) Jakarta: UI, 2004.

3. Penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan-gangguan dari pihak manapun oleh pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya.
4. Bahwa oleh hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada.

Selain asas-asas tersebut terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan dalam perolehan tanah yaitu :

1. Proyek

Yaitu apa yang dikembangkan atau dibangun diatas tanah yang diperoleh. Tanah yang disediakan itu akan digunakan untuk keperluan pribadi, usaha atau keperluan khusus lainnya.

2. Lokasi

Yaitu letak proyek yang bersangkutan. Untuk itu perlu diketahui terlebih dahulu Rencana Tata Ruang Wilayah. Apabila untuk keperluan proyek tertentu perlu dimohon izin prinsip dan izin lokasi Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

3. Status Tanah yang Tersedia

4. Tata Cara Memperoleh Tanah

Hal yang dimaksud dengan tata cara memperoleh tanah ialah prosedur sesuai ketentuan hukum yang harus ditempuh dengan tujuan untuk menimbulkan suatu hubungan hukum antara subyek tertentu dengan

tanah tertentu. Menurut hukum tanah nasional ada 5 macam cara yang dapat ditempuh oleh perorangan, badan hukum ataupun instansi pemerintah untuk dapat menguasai tanah yang diperlukan untuk melepas tanahnya, cara tersebut tergantung dari 3 faktor pokok yaitu :

- 1) Status tanah yang tersedia
- 2) Status hukum pihak yang menguasai tanah tersebut
- 3) Keinginan pemegang hak atas tanah yang diperlukan untuk melepas tanahnya

Adapun kelima cara tersebut meliputi :

- 1) Permohonan hak khusus untuk tanah Negara dan pendaftarannya.
- 2) Perjanjian dengan pemilik tanahnya misal sewa menyewa.
- 3) Pemindahan hak yang dapat berupa jual beli, tukar menukar maupun hibah yang diikuti dengan pendaftarannya.
- 4) Pembebanan/pelepasan hak yang harus diikuti dengan permohonan hak dan pendaftarannya.
- 5) Pencabutan hak apabila tanah digunakan untuk kepentingan umum yang juga harus diikuti dengan permohonan hak dan pendaftarannya.

3.5 Izin Lokasi

Apabila tanah yang diperoleh dimaksudkan untuk memenuhi keperluan pribadi (membangun rumah tinggal), tidak diperlukan persyaratan tertentu sebelum tata cara perolehan tanah dilalui. Lain halnya

dengan apabila tanah yang diperoleh itu untuk kegiatan usaha (biasanya bentuk usahanya Perseroan Terbatas, yang sahamnya dimiliki swasta, baik perusahaan dalam rangka penanaman modal asing maupun penanaman modal dalam negeri, maka sebelum melakukan kegiatan perolehan tanah diperlukan persyaratan tertentu yang harus dipenuhi. Persyaratan tertentu itu adalah pemilikan ijin prinsip dan ijin lokasi. Tanpa ijin-ijin tersebut perusahaan yang bersangkutan dilarang melakukan kegiatan memperoleh tanah bagi keperluan usahanya.

Adapun yang dimaksud dengan ijin lokasi adalah ijin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai ijin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Ijin lokasi merupakan persyaratan yang perlu dipenuhi dalam hal suatu perusahaan akan memperoleh tanah dalam rangka penanaman modal. Maksud dari pernyataan tersebut ialah, untuk mengarahkan dan mengendalikan perusahaan-perusahaan dalam memperoleh tanah mengingat penguasaan tanah harus memperhatikan kepentingan masyarakat banyak dan penggunaan tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan dengan kemampuan fisik tanah tersebut.

3.6 Proses Pengadaan Tanah Untuk Kavling Perumahan Graha Swasti Kirana Kabupaten Kudus

Pengadaan tanah memang sangat berpengaruh besar bagi suatu pembangunan, tak terkecuali pembangunan untuk sarana dan prasarana bagi kepentingan umum, salah satunya yaitu pembangunan perumahan. Proses pengadaan tanah untuk kavling perumahan graha swasti kirana mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk Kavling Perumahan Graha Swasti Kirana di Kabupaten Kudus tersebut dilakukan dengan cara pelepasan hak atas tanah, pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh perusahaan terhadap perorangan. Sebenarnya merupakan hak negara untuk menguasai, mengelola dan mengatur semua yang berkaitan dengan tanah, tetapi negara sendiri dalam menggunakan haknya yang berkaitan dengan tanah tidak bisa sewenang-wenang dan secara otoriter melaksanakan keinginannya karena ada ketentuan yuridis yang harus ditaati oleh negara itu sendiri.

Seperti kewajiban memberikan kompensasi terhadap warga yang tanahnya terkena pelepasan hak untuk pelaksanaan pembangunan. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 9 ayat (2) :

“Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.”

Dalam pengadaan tanah untuk Kavling Perumahan Graha Swasti

Kirana sudah berjalan sesuai dengan tahapan, menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 12. Tahapan yang pertama yaitu Perencanaan. Perusahaan yang mencanangkan pengadaan tanah untuk Kavling Perumahan Graha Swasti Kirana yaitu Koperasi Muria Gemilang. Koperasi Muria Gemilang melakukan perencanaan akan lokasi tanah yang akan dilakukan pengadaan tanah. Tanah yang menjadi target yaitu tanah yang berada di jalan Lingkar Jetak Km 1 Desa Kedungdowo, Desa Mijen Kec. Kaliwungu Kudus.

Tanah yang menjadi lokasi pembebasan yaitu tanah yang sebelumnya merupakan tanah sawah yang hasil panennya sudah kurang produktif, sehingga pihak Koperasi Muria Gemilang bekerja sama dengan kontraktor akan menjadikan tanah tersebut menjadi lahan kavling perumahan Graha Swasti Kirana. Tanah sawah tersebut merupakan tanah yang sersertifikat SHM (Sertifikat Hak Milik) milik beberapa masyarakat dengan total terdapat 69 SHM. Proses ganti kerugian yang diterapkan Koperasi Muria Gemilang bersama dengan pengembang adalah dengan membeli tanah tersebut dengan harga rata-rata Rp. 200.000,- /m². Pemilik tanah sawah menerima harga tersebut karena harga tersebut sudah sesuai dengan harga pasaran tanah yang berlaku di daerah tersebut.⁹

Proses pengadaan tanah Kavling untuk Pembangunan Perumahan

⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Moch. Johan Nazim selaku Manager Koperasi Muria Gemilang, Tanggal 9 Maret 2019, Pukul 09.45 WIB

Graha Swasti Kirana, Koperasi Muria Gemilang bekerja sama dengan beberapa perusahaan kontraktor untuk melakukan proses pengadaan tanah dan pembangunan perumahan tersebut. Setelah dilakukannya proses pengadaan tanah sawah milik masyarakat dengan cara proses jual beli, maka dilakukanlah proses pengadaan tanah yang dilakukan antara Koperasi Muria Gemilang dengan beberapa kontraktor yaitu CV SAI Inovasi, PT. Basuki Jaya Konstruksi, CV Pieters dan PT. Duta Arya Pratama. Keempat kontraktor tersebut bekerja sama melakukan pembebasan lahan. Sesuai dengan peraturan yang terdapat di Undang-Undang Pokok Agraria, apabila tanah sawah yang akan dilakukan pembebasan dan pembangunan maka tanah sawah tersebut harus melalui proses pengeringan terlebih dahulu, karena tanah sawah tergolong tanah basah. Setelah dilakukan pengeringan tanah, maka dilakukanlah proses pengurangan tanah.

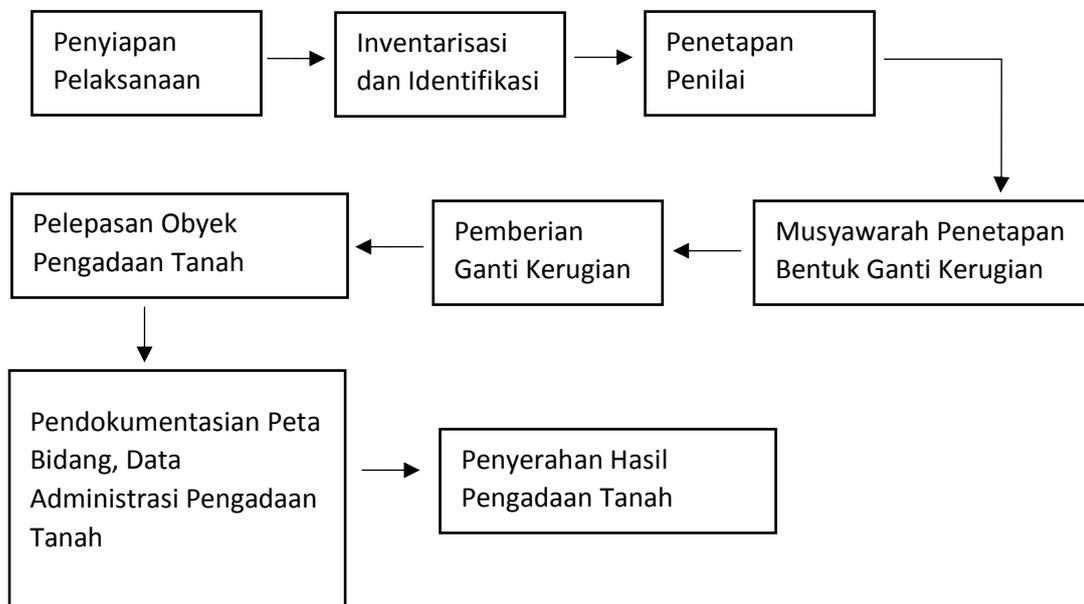
Koperasi Muria Gemilang dengan keempat kontraktor tersebut melakukan penandatanganan surat perjanjian kerja untuk selanjutnya dilakukan proses pembangunan perumahan. Proses pengadaan tanah kavling untuk Pembangunan Perumahan Graha Swasti Kirana berjalan kurang lebih selama 3 tahun yang terdiri dari proses pembebasan ganti rugi, pengeringan tanah, pengurangan tanah hingga tanah tersebut siap untuk dilakukan pembangunan perumahan. Proses pengadaan tanah hingga pembangunan perumahan Graha Swasti Kirana berjalan lancar dan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Hingga Februari tahun 2019 Perumahan Graha Swasti Kirana telah mendirikan 480 unit rumah dengan berbagai tipe dan sudah berhasil terjual sebanyak 247 unit rumah. Dari pemaparan salah satu pembeli unit rumah di Perumahan Muria Gemilang, Ibu Endah mengutarakan :

“Saya membeli salah satu unit rumah di Perumahan Muria Gemilang ini, rumah yang ditawarkan memiliki banyak tipe dan salah membeli salah satu tipe yang ditawarkan. Perumahan Muria Gemilang memberikannya kenyamanan pada pemilik rumah karena jalan perumahan yang lebar mempermudah akses, air lancar dan keamanan perumahan yang terjamin. Selama saya tinggal di perumahan ini, tidak ada kendala yang berarti akibat proses pengadaan tanah dahulu. Justru pihak kontaktor mempermudah saya dalam proses pembelian.”¹⁰

Bagan 3.1

Alur Pelaksanaan Pengadaan Tanah



Sumber : ATR/BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus Tahun 2019

¹⁰ Hasil Wawancara dengan Ibu Endah selaku Pemilik Salah Satu Unit Rumah di Perumahan Graha Swasti Kirana, Tanggal 9 Maret 2019, Pukul 11.15 WIB

Kebijakan yang dilakukan pihak swasta dalam hal ini yaitu Koperasi Muria Gemilang dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah berjalan sesuai dengan prosedur yang berlangsung dengan bantuan berbagai pihak yang terdapat didalamnya. Untuk memudahkan penjelasan mengenai tahapan pelaksanaan pengadaan tanah maka dibuatlah Alur Pelaksanaan Pengadaan Tanah dengan pendeskripsian sebagai berikut¹¹ :

1. Tahap Penyiapan Pelaksanaan

Tahap penyiapan pelaksanaan merupakan tahapan yang pertama kali dilakukan oleh pihak yang akan memulai pelaksanaan pengadaan tanah dalam hal ini yaitu Koperasi Muria Gemilang, tahapan ini terdiri dari seluk beluk mengenai persiapan pengadaan tanah diantaranya mengenai rencana penentuan lokasi yang akan menjadi target pembebasan tanah, pihak-pihak mana saja yang ikut berperan serta dalam proses pengadaan tanah tersebut, merencanakan berapa luas lokasi yang akan dilakukan pembebasan tanah. Selain hal tersebut dalam proses penyiapan pelaksanaan juga membahas mengenai waktu akan dilakukan pembebasan tanah, proses ganti kerugian hingga pelaksanaan pembangunan perumahan untuk kepentingan umum.

2. Tahap Inventarisasi dan Identifikasi

Inventarisasi dan Identifikasi yang dimaksud yaitu setelah mendapatkan lokasi yang akan menjadi target pembebasan ataupun pengadaan tanah, pihak pengembang melakukan negosiasi kepada pemilik tanah mengenai

¹¹ Oloan Sitorus, Dayat Limbong, "*Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*", Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004, hal 72.

tanah tersebut akan dilakukan pembebasan. Pihak pengembang melakukan inventarisasi dan identifikasi yang meliputi segala hal yang terdapat dalam tanah tersebut, mengenai status tanah, lokasi tanah, luas tanah, keperuntukan tanah, sifat tanah dan pengidentifikasian yang terdapat dalam sertifikat tanah tersebut yang dimiliki oleh pemilik tanah.

3. Tahap Penetapan Penilai

Untuk tahapan ini hanya dapat dilakukan oleh tim penilai tanah atau *apprisal*. Setelah pemilik tanah menyetujui akan dilakukannya pembebasan dan pengadaan tanah oleh pengembang, maka selanjutnya tanah tersebut dilakukan penilaian oleh tim penilai tanah untuk menentukan harga yang tepat untuk proses ganti kerugian atas pembebasan tanah yang dimaksud. Penilaian mengenai nilai ganti rugi tanah tidak dapat dilakukan oleh sembarang orang, karena penilaian tanah didasari oleh letak tanah itu berada, keperuntukan tanah, sifat tanah serta harga pasaran tanah yang berlaku di daerah lokasi tanah tersebut berada.

4. Tahap Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian

Setelah dilakukan penilaian tanah oleh tim penilai tanah selanjutnya dilakukan musyawarah antara pihak pengembang, pemilik tanah serta tim penilai tanah. Dalam musyawarah tersebut membahas mengenai bentuk ganti kerugian yang ditawarkan oleh pengembang kepada pemilik tanah. Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan perumahan graha swasti kirana, pihak pengembang menawarkan 2 pilihan bentuk ganti kerugian kepada pemilik tanah, yaitu dengan proses ganti

kerugian berupa tanah kembali atau dalam bentuk uang sejumlah harga yang telah disepakati oleh pemilik tanah dan tim penilai tanah. Setelah dilakukan musyawarah dalam hal ini pemilik tanah meminta ganti kerugian dalam bentuk uang sejumlah yang telah disepakati antara pengembang, tim penilai tanah dan pemilik tanah tanpa terdapat keberatan disalah satu pihak.

5. Tahap Pemberian Ganti Kerugian

Setelah melakukan kesepakatan bentuk ganti kerugian yang dilakukan dengan musyawarah, maka selanjutnya melakukan proses ganti kerugian yang dilakukan oleh pihak pengembang. Dengan dilakukannya ganti kerugian oleh pihak pengembang kepada pemilik tanah, hal tersebut menjadi tanda bahwa tanah tersebut jatuh kepada pihak pengembang. Pada saat ganti kerugian berlangsung pihak yang sebelumnya menjadi pemilik tanah wajib memberikan sertifikat tanahnya kepada pihak pengembang untuk membuktikan bahwa tanah tersebut sudah jatuh dan menjadi milik pihak pengembang dan dilakukan perjanjian antara kedua belah pihak agar tidak timbul permasalahan atau perselisihan setelah dilakukannya pembebasan tanah.

6. Tahap Pelepasan Obyek Pengadaan Tanah

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, setelah pihak pengembang memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah maka pihak pemilik tanah telah melepaskan obyek hak tanahnya kepada pihak pengembang. Hal itu dibuktikan dengan penyerahan sertifikat hak milik tanah dari pemilik tanah kepada pihak pengembang.

7. Tahap Pendokumentasian Peta Bidang, Data Administrasi Pengadaan Tanah

Setelah obyek tanah tersebut jatuh pada pihak pengembang, maka dilakukanlah pendokumentasian. Dokumentasi meliputi foto lokasi tanah, foto peta bidang tanah dan data-data administrasi lainnya yang diperlukan. Pendokumentasian tidak hanya berupa foto, tetapi juga berupa bukti nyata atau bukti fisik yaitu peta bidang tanah, sertifikat tanah, serta surat-surat perjanjian yang dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT.

8. Tahap Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Tahap demi tahap telah selesai dilakukan, tahap akhir yaitu berupa penyerahan hasil pengadaan tanah. Hasil pengadaan tanah yang dimaksud adalah bentuk fisik berupa sertifikat tanah, peta bidang tanah, surat jual beli dan surat perjanjian. Bukti-bukti tersebut selanjutnya diserahkan kepada pihak pengembang untuk selanjutnya pihak pengembang melakukan proses pembangunan yang dilakukan dengan kerja sama oleh pihak kontraktor.

3.7 Hambatan Proses Pengadaan Tanah Untuk Kavling Perumahan Graha Swasti Kirana

Berdasarkan penelitian yang Penulis lakukan, pelaksanaan pengadaan tanah untuk Kavling Perumahan Graha Swasti Kirana sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan sudah sesuai dengan undang-undang yang mengatur mengenai proses pengadaan tanah yang berlaku. Namun, masih terdapat beberapa hambatan yang menjadi kendala dalam

pelaksanaan pengadaan tanah dan pembangunan perumahan graha swasti kirana.

Kendala yang dialami pihak Koperasi Muria Gemilang dalam proses pembangunan Perumahan Graha Swasti Kirana yaitu proses kelengkapan berkas yang masih kurang untuk proses penggabungan lahan, hal tersebut dapat terjadi dikarenakan pemilik tanah yang dibeli oleh pihak perumahan tidak berdomisili di daerah Kudus, atau dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia jadi diharuskan melengkapi berkas-berkas dan tanda tangan pihak ahli waris. Terdapat juga ahli waris yang masih dibawah umur, sehingga harus dilakukan sidang terlebih dahulu di Pengadilan Negri Kudus untuk memastikan bahwa anak tersebut adalah memang benar ahli waris dan bersedia untuk menjual tanah warisnya. Dalam persidangan di Pengadilan tersebut menghadirkan saksi tetangga yang berbatasan dengan tanah antara tanah yang dijual dengan tanah milik tetangga.

Faktor lain yaitu kelengkapan berkas-berkas perijinan dan persyaratan-persyaratan lain yang belum dilengkapi dari pihak koperasi, sehingga proses penggabungan menunggu kelengkapan berkas tersebut. Kendala ketika pemecahan sertifikat induk menjadi sertifikat kavling masing-masing bidang tidak begitu signifikan, hanya saja letak Perumahan Graha Swasti Kirana yang begitu luas menjadikan kendala ketika pemasangan patok batas masing-masing kavling, dimana batas-batas kavling harus sesuai anantara luasan yang terletak di lapangan dengan luasan yang terdapat pada sertifikat tanah.

Menurut Moch Johan Nazim selaku Manager Koperasi Muria Gemilang, dalam proses pengadaan atau pembebasan tanah tidak memiliki hambatan ataupun kendala yang cukup signifikan.¹² Kedua belah pihak sudah saling menyepakati besarnya ganti kerugian yang ditentukan oleh tim penilai tanah. Karena pembebasan lahan kali ini dilakukan oleh pihak swasta maka harga yang ditawarkan oleh pemilik tanah cukup tinggi dan pihak swasta mampu untuk menyanggupi harga tersebut. Penetapan lokasi pembebasan lahan juga tidak memiliki permasalahan yang cukup signifikan karena, tanah yang menjadi lokasi pembebasan yaitu tanah persawahan sehingga pihak pengembang atau pihak swasta tidak memerlukan proses pengurusan bangunan karena tidak terdapat bangunan dalam lokasi tersebut.

Moch Johan Nazim juga menuturkan bahwa hambatan atau kendala yang timbul terdapat dalam proses kavling untuk pembangunan perumahan graha swasti kirana. Kendala yang ditemui di lapangan yaitu saat proses pengurusan tanah, karena cuaca yang kurang baik atau saat hujan berlangsung proses pengurusan tidak dapat dilaksanakan karena intensitas hujan yang tinggi membuat alat berat tidak dapat bekerja secara maksimal sehingga dapat menghambat proses pembangunan perumahan dan membutuhkan waktu yang lebih lama dengan demikian membuat penyewaan alat berat juga lebih lama sehingga membutuhkan banyak biaya

¹² Hasil Wawancara dengan Bapak Oni Ferry Setiawan selaku Kepala Pemasaran Perumahan Grha Muria Swasti Kirana, Tanggal 19 Agustus 2019, Pukul 13.45 WIB

tambahan untuk penyewaan alat berat yang berjalan tidak sesuai waktu yang telah ditentukan.

Selain itu, hambatan atau kendala yang ditemui di lapangan yaitu ketika mulainya proses pembangunan yang membutuhkan banyak material untuk pembangunan dan membutuhkan banyak tenaga kerja untuk mempercepat proses pembangunan perumahan tersebut. Karena jumlah kavling yang akan dibangun cukup banyak, maka pihak kontraktor membutuhkan banyak material bangunan, padahal lokasi perumahan kurang strategis atau dapat dikatakan tidak berada di pusat kota sehingga menyulitkan untuk mendapatkan banyak material bangunan. Kontraktor perlu mendatangkan material bangunan dari kota lain diluar kota kodus, karena material bangunan yang terdapat di kota kodus kurang memungkinkan dan terdapat material bangunan yang hanya berada di kota lain. Dengan banyaknya material bangunan yang didatangkan dari kota lain maka memerlukan pula biaya yang lebih tinggi untuk membeli material bangunan tersebut. Hal tersebut merupakan menjadi kendala atau hambatan yang cukup signifikan dalam proses pembangunan perumahan garaha swasti kirana.