

TAHAPAN DAN TATA CARA PENGADAAN TANAH YANG OBYEKNYA INSTANSI PEMERINTAH

Modul V

KEGIATAN BELAJAR 1.

Modul V ini diharapkan dapat membantu mahasiswa dalam mempelajari tata cara pengadaan tanah bagi masyarakat untuk kepentingan umum dengan obyek pengadaan tanah adalah tanah yang dimiliki atau di kuasai instansi pemerintah, dengan mempelajari hal itu agar mahasiswa/taruna memahami sehingga proses belajar-mengajar dapat berjalan dengan efisien dan efektif. Setelah mempelajari Modul ini, diharapkan mahasiswa mempunyai Kompetensi Dasar berupa kemampuan menjelaskan tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dengan obyek tanah yang dimiliki atau dikuasi instansi pemerintah.

A. PENDAHULUAN

Menurut Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan. Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi telah menyebabkan terjadi banyak perubahan dalam kehidupan masyarakat, sehingga diperlukan upaya

pemerintah pusat maupun pemerintah daerah untuk menyediakan fasilitas-fasilitas umum yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat di bidang pendidikan, kesehatan, kebudayaan, perekonomian, sosial, hukum dan keamanan. Pembangunan fasilitas-fasilitas umum tersebut diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat, sehingga diperlukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pemerintah pusat, pemerintah daerah dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia merupakan pihak-pihak yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, untuk melaksanakan pelepasan objek pengadaan tanah milik instansi pemerintah atau BUMN dan BUMD.

Proses Pengadaan tanah yang obyeknya adalah instansi pemerintah sama dengan proses pengadaan tanah yang obyeknya tanah masyarakat atau tanah negara, yang membedakannya adalah proses pelepasan tanah dan proses ganti ruginya. Dalam penulisan ini akan membahas mengenai proses pelepasan tanah instansi pemerintah untuk pengadaan tanah dan proses ganti rugi.

A. PENGADAAN TANAH INSTANSI PEMERINTAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

1. Proses Ganti Rugi

Pada Undang – Undang No 21 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah pada pasal 45 mengatur mengenai pengadaan tanah yang obyeknya adalah instansi pemerintah. Pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimiliki instansi pemerintah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 45 ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah. Oleh karena itu dasar hukum digunakan yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Menurut Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, bahwa dalam hal pengadaan barang

milik negara/daerah yang akan digunakan untuk penyelenggaraan tugas dari instansi terkait, harus memperoleh ijin dari pengelola barang milik Negara/Daerah. Barang milik Negara/Daerah dapat dipindahtangankan dengan cara:

- a. Penjualan;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah; atau
- d. Penyertaan Modal Pemerintah Pusat/Daerah.

Pemindahtanganan barang milik Negara/Daerah lebih lanjut disebutkan dalam Pasal 55 PP Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah bahwa Pemindahtanganan barang tersebut dapat berupa tanah, bangunan atau barang yang bernilai lebih dari Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Pemindahtanganan barang milik negara/daerah tersebut harus mendapatkan persetujuan dari DPR/DPRD.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pasal 46 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana telah diuraikan, maka Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah telah memberi pengecualian akan diberikannya ganti rugi apabila:

Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;

- a. Ganti rugi untuk obyek ini berupa diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.
- b. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
- c. Ganti rugi untuk obyek ini berupa diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi
- d. Objek Pengadaan Tanah kas desa.

Untuk obyek kas desa ganti rugi di berikan berupa :

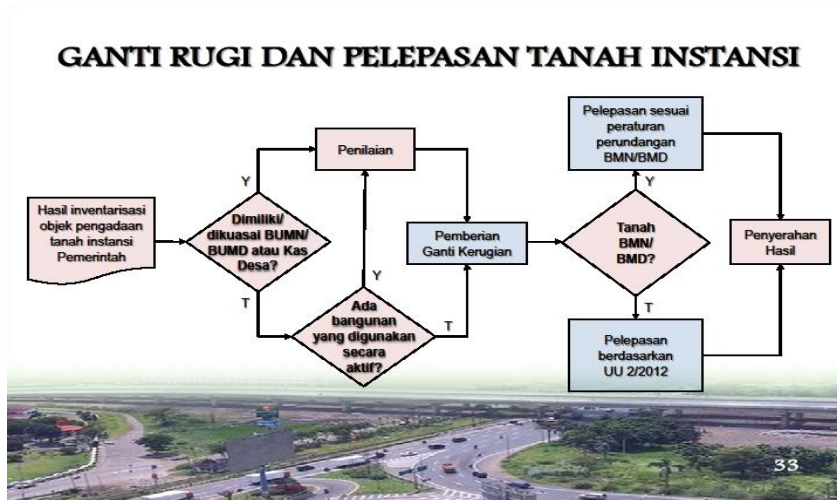
- 1) uang;
- 2) tanah pengganti;
- 3) permukiman kembali;
proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada Pihak yang Berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses Tanah.
- 4) kepemilikan saham
penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antar pihak
- 5) bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Nilai Ganti Kerugian didasarkan atas hasil penilaian Ganti Kerugian merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26. Ayat (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara. Ayat (3) Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

2. PELEPASAN HAK

- a. Pelepasan obyek pengadaan tanah instansi Pemerintah tidak diberikan ganti kerugian, kecuali:
 - 1) Objek BMN/BMD atau obyek yang dikuasai Pemerintah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;
 - 2) Objek BUMN/BUMD, dan atau
 - 3) Objek tanah kas desa
- b. Bentuk Ganti Kerugian:
 - 1) Tanah dan atau bangunan atau relokasi bagi objek BMN/BMD dan kas desa

- 2) Bagi objek BUMN/BUMD, dapat dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak
 - c. Besar ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian oleh penilai.
3. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah
- a. Pelepasan objek pengadaan tanah yang dimiliki Pemerintah (BMN/D) dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan BMN/D
 - b. Pelepasan objek pengadaan tanah yang dikuasai pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh BUMN/BUMD dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pelepasannya dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.
 - c. Pelepasan obyek pengadaan tanah instansi pemerintah dilaksanakan paling lama 60 hari kerja sejak Penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum
 - d. Apabila pelepasan belum selesai dalam waktu 60 hari kerja, tanahnya dinyatakan telah dilepas dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum
 - e. Pejabat yang tidak berhasil melepaskan objek pengadaan tanah dalam 60 hari kerja sejak Penetapan Lokasi, dikenakan sanksi administratif



Skema ganti rugi pelepasan tanah instansi

Pelepasan hak untuk pengadaan tanah sebenarnya dapat menggunakan ketentuan Pasal 45 sampai dengan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Ketentuan dari Pasal tersebut yaitu pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimiliki oleh pemerintah dapat dilaksanakan dengan memberikan tenggang waktu selama 60 (enam puluh) hari sejak penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Apabila pelepasan objek pengadaan tanah belum selesai dalam waktu 60 (enam puluh) hari kerja maka tanah tersebut dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Pelepasan objek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah maupun Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu. Hal ini berarti pihak pemerintah pusat, pemerintah daerah dan Lembaga Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan memiliki

kewenangan untuk melakukan pelepasan objek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah maupun Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah.

B. STUDI KASUS

Studi kasus Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah untuk kepentingan umum yaitu Pembangunan jalan underpass Jatingalehdi Kota Semarang. Pembangunan jalan underpass Jatingaleh telah memenuhi unsur yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan underpass mengenai urutan proses dalam melakukan pengadaan tanah dari awal hinggapelaksanaan pembangunan tersebut dilakukan.

Pembebasan lahan milik Instansi Pemerintah atau BUMN menjadi masalah dalam proses pembangunan proyek underpass Jatingaleh. Instansi Pemerintah/BUMN yang dibebaskan yaitu Kantor Pelayanan Pajak Pratama Semarang, Rumah Dinas TNI AL, PDAM, Kelurahan Ngesrep, PLN Distribusi Jateng dan DIY, BPJS Kesehatan-Regional VI Semarang, Bank BRI, Dinas Pendidikan Kecamatan Banyumanik, dan PT. Wijaya Karya (wika).

Ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil terhadap kerugian baik bersifat fisik sebagai akibat dari pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan underpass Jatingaleh terdiri dari ganti kerugian terhadap tanah

Ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan underpass Jatingaleh kepada warga sudah diselesaikan dengan cara pemberian ganti kerugian berupa uang. Pemberian ganti kerugian tersebut sudah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Guna Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Ganti kerugian terhadap tanah milik Instansi Pemerintah belum bisa terlaksana karena masih terkendala mengenai ijin dari Instansi Pemerintah terkait dan juga belum tersedianya tempat untuk merelokasi tanah/bangunan milik Instansi Pemerintah/BUMN yang terkena imbas dari pembangunan jalan Underpass Jatingaleh.

Menurut Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, bahwa dalam hal pengadaan barang milik negara/daerah yang akan digunakan untuk penyelenggaraan tugas dari instansi terkait, harus memperoleh ijin dari pengelola barang milik Negara/Daerah. Barang milik Negara/Daerah warga/masyarakat dan ganti kerugian terhadap tanah milik Instansi Pemerintah/BUMN.

Barang Milik Daerah dapat dipindahtangankan dengan cara:

- a. Penjualan;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah; atau
- d. Penyertaan Modal Pemerintah Pusat/Daerah.

Pemindahtanganan barang milik Negara/Daerah lebih lanjut disebutkan dalam Pasal 55 PP Nomer 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah bahwa Pemindahtanganan barang tersebut dapat berupa tanah, bangunan atau barang yang bernilai lebih dari Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Pemindahtanganan barang milik negara/daerah tersebut harus mendapatkan persetujuan dari DPR/DPRD.

Pada proses ganti kerugian pembangunan jalan Underpass atas tanah milik Instansi Pemerintah/BUMN yang terkena imbas dari pembangunan jalan underpass Jatingaleh yaitu berupa uang. Akan tetapi, pembebasan lahan milik instansi pemerintah/BUMN tersebut belum selesai karena masih ada lahan yang belum dibebaskan (Kantor Pelayanan Pajak Pratama Semarang dan rumah dinas TNI-AL). Pembebasan lahan milik kedua instansi tersebut belum dapat dilakukan karena masih terkendala mengenai perijinan dari instansi terkait. Dari uraian di atas dapat dipahami bahwa proses gantikerugian tanah milik Instansi Pemerintah/BUMN tersebut dilakukan dengan cara jual-beli, karena panitia pengadaan tanah

memberikan ganti kerugian atas tanah milik instansi pemerintah/BUMN berupa uang. Sebagaimana diatur dalam Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Pemindahtanganan barang milik negara/daerah dapat dilakukan dengan cara penjualan, tukar-menukar, hibah, dan penyertaan modal pemerintah pusat/daerah.

Sedangkan untuk lahan yang belum bisa dibebaskan, panitia pengadaan tanah sebenarnya dapat menggunakan ketentuan Pasal 45 sampai dengan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ketentuan dari Pasal tersebut yaitu pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimiliki oleh pemerintah dapat dilaksanakan dengan memberikan tenggang waktu selama 60 (enam puluh) hari sejak penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Apabila pelepasan objek pengadaan tanah belum selesai dalam waktu 60 (enam puluh) hari kerja maka tanah tersebut dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Oleh karena itu, panitia pengadaan tanah untuk pembangunan jalan underpass Jatingaleh Semarang dapat menggunakan ketentuan tersebut untuk pelepasan tanah milik Instansi Pemerintah atau BUMN, sehingga tidak menghambat pelaksanaan pembangunan jalan underpass tersebut.

B. LATIHAN

1. Apa yang dituangkan dalam dokumen perencanaan?
2. Sebutkan dan jelaskan tugas studi kelayakan !
3. Sebutkan hal-hal yang dipertimbangkan dalam menyusun dokumen perencanaan !
4. Jelaskan yang dimaksud perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran !
5. Apakah yang dimaksud dengan instansi ?

C. RANGKUMAN

1. Ganti Kerugian Tanah Instansi Pemerintah Objek pengadaan tanah: Objek BMN/BMD Objek yang dikuasai pemerintah imiliki/dikuasai BUMN/BUMD
2. Pelepasan obyek pengadaan tanah instansi Pemerintah tidak diberikan ganti kerugian, kecuali: Objek BMN/BMD atau obyek yang dikuasai Pemerintah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan; Objek BUMN/BUMD, dan atau Objek tanah kas desa
3. Bentuk Ganti Kerugian: Tanah dan atau bangunan atau relokasi bagi objek BMN/BMD dan kas desa Bagi objek BUMN/BUMD, dapat dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak
4. Besar ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian oleh penilai.
6. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah Pelepasan objek pengadaan tanah yang dimiliki Pemerintah (BMN/D) dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan BMN/D Pelepasan objek pengadaan tanah yang dikuasai pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh BUMN/BUMD dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pelepasannya dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.
7. Pelepasan obyek pengadaan tanah instansi pemerintah dilaksanakan paling lama 60 hari kerja sejak Penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum
8. Apabila pelepasan belum selesai dalam waktu 60 hari kerja, tanahnya dinyatakan telah dilepas dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum
9. Pejabat yang tidak berhasil melepaskan objek pengadaan tanah dalam 60 hari kerja sejak Penetapan Lokasi, dikenakan sanksi administratif

TES FORMATIF 1

PETUNJUK Pengerjaan :

Dalam tes Formatif ini hanya terdapat satu model soal, yaitu :
Pilihan "Benar" atau "Salah". Dalam model soal ini, Anda dimohon agar mencermati pernyataan-pernyataan yang ada. Jika pernyataan BENAR dan Anda SETUJU, maka lingkarilah huruf B. Jika pernyataan SALAH dan Anda SETUJU, maka lingkarilah huruf S.

SOAL :

1. Dokumen Perencanaan disusun instansi yang memerlukan tanah berdasarkan hasil studi kelayakan. B – S
2. Instansi: Lembaga Negara Kementerian dan Lembaga Pemerintah Non-Kementerian Pemerintah Provinsi Pemerintah Kabupaten/Kota Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat Penugasan Khusus dari Pemerintah. B – S
3. Konsultasi Publik (9 hari kerja) Apabila belum tercapai kesepakatan lokasi, dapat diulang selama 30 hari kerja. B – S
4. Penetapan Lokasi: Ditetapkan Gubernur (14 hari kerja), B – S
5. Tahapan pelaksanaan: Inventarisasi dan identifikasi P4T (penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah) Penilaian ganti kerugian Musyawarah penetapan ganti kerugian Pemberian ganti kerugian. B - S
6. Setelah Penetapan Lokasi, pihak yang berhak boleh mengalihkan hak atas tanahnya kepada siapapun melalui lembaga pertanahan, B - S
7. Peralihan hak dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman Penetapan Lokasi. B - S
8. Apabila sisa dari bidang tanah yang terkena pengadaan tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak tidak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. B - S

9. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian Musyawarah untuk menyepakati bentuk dan besarnya ganti kerugian dilaksanakan maksimal 45 hari kerja. B = S
10. Keadaan Mendesak: akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas dan wabah penyakit. B-S

Cocokkan jawaban Anda dengan KUNCI JAWABAN Tes Formatif 1 yang terdapat pada bagian akhir Modul ini. Hitunglah jawaban Anda yang Benar. Kemudian, gunakan rumus di bawah ini untuk mengukur tingkat penguasaan Anda terhadap materi kegiatan belajar ini.

RUMUS :

$\text{Tingkat Penguasaan} = \frac{\text{Jumlah Jawaban Benar}}{10} \times 100\%$

Arti Tingkat Penguasaan yang Anda peroleh adalah :

- a. 90-100% = Baik Sekali
- b. 80-90 % = Baik
- c. 70-80% = Cukup
- d. $\geq 70\%$ = Kurang

Bila Anda memperoleh Tingkat Penguasaan 80 % atau lebih, Anda dapat meneruskan dengan kegiatan belajar atau modul berikutnya. Tetapi, jika tingkat penguasaan Anda masih berada di bawah 80 %, Anda diwajibkan mengulangi kegiatan belajar atau modul ini, terutama pada bagian yang belum Anda kuasai secara baik.

Kunci Jawaban Tes Formatif

1. B
2. B
3. S
4. B

- 5. B**
- 6. S**
- 7. B**
- 8. S**
- 9. S**
- 10. B**