

PENYELESAIAN TANAH SISA DALAM PENGADAAN TANAH

Modul VII

KEGIATAN BELAJAR 1.

Modul VII ini diharapkan dapat membantu mahasiswa dalam mempelajari tanah sisa dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga proses belajar-mengajar dapat berjalan dengan efisien dan efektif.

Setelah mempelajari Modul ini, diharapkan mahasiswa mempunyai Kompetensi Dasar berupa kemampuan menjelaskan tahapan pengadaan tanah swasta

Materi dalam modul VII ini terdiri dari 2 pokok bahasan yang disampaikan dalam 2 kali kegiatan belajar, yaitu : Tahap penyiapan rapat koordinasi dan pelaksanaan rapat koordinasi.

A. Pengertian Tanah Sisa

Tanah sisa adalah tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah (selanjutnya disebut Pihak Yang Berhak) yang terkena Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut Pengadaan Tanah), dimana tanah tersebut tidak terkena trase Right of Way (ROW) atau istilah teknisnya Daerah Milik Jalan (Damija / DMJ) sehingga berpotensi tidak dapat lagi difungsikan sesuai dengan peruntukannya dan atau penggunaan awal dan atau tidak dapat digunakan lagi sebagai tanah produktif yang menghasilkan. Terhadap tanah sisa tersebut, Pihak Yang Berhak dapat meminta penggantian atau pembayaran kepada pemerintah yang melaksanakan kegiatan Pengadaan Tanah agar seluruhnya dapat dibebaskan sekaligus. Namun, banyak sekali kendala di lapangan yang ditemui terhadap teknis pelaksanaan pembebasan Tanah Sisa tersebut.

Di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (selanjutnya disebut UU 2 / 2012), dalam pasal 35 disebutkan bahwa dalam hal bidang tanah tertentu

yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Pengaturan Tanah Sisa tersebut dimuat kembali dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut Perpres 71 / 2012), dalam pasal 67 bahwa dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Dimana sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan tersebut merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.

Kemudian pengaturan Tanah Sisa diatur lebih lanjut dalam peraturan teknis yaitu Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (selanjutnya disebut Perka BPN 5 / 2012) pada pasal 11 dan pasal 13 ayat (1) yang mengatur bahwa dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu sudah terdaftar maupun belum terdaftar yang terkena pengadaan tanah dan tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, bidang tanah tersebut diukur dan dipetakan secara utuh dan diberikan ganti kerugian atas dasar permintaan Pihak yang Berhak.

B. Tanah Sisa atau Sisa Tanah

Pengertian “tanah sisa” berbeda dengan pengertian “sisa tanah” pada kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sesuai penjelasan Pasal 25 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, “sisa tanah” pada kegiatan pengadaan adalah tanah yang belum dilepaskan haknya dari Pihak yang berhak sampai jangka waktu penetapan lokasi berakhir. Apabila instansi yang memerlukan tanah tetap membutuhkan tanah tersebut, maka proses pengadaan tanah harus diajukan dari awal. Hal tersebut bertujuan untuk menjamin keabsahan Pengadaan Tanah pada sisa tanah tersebut.

“Tanah sisa” merupakan bagian dari tahapan pelaksanaan pengadaan tanah sedangkan sisa tanah merupakan bagian dari tahapan persiapan

pengadaan tanah. Permasalahan “tanah sisa” terletak pada ganti kerugiannya sedangkan sisa tanah akibat dari tidak terpenuhinya pembebasan tanah yang telah ditetapkan pada penetapan lokasi. Solusi dari permasalahan “tanah sisa” berkaitan dengan pemberian ganti kerugiannya sedangkan sisa tanah yang belum selesai pengadaan tanahnya harus dilaksanakan proses ulang. Dengan begitu, istilah “tanah sisa” tentulah berbeda dengan sisa tanah.

Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 terdapat aturan mengenai “tanah sisa” yang tidak lagi dapat difungsikan. Hal tersebut diatur pada Pasal 35 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yang berbunyi :

Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

Kemudian terdapat pula pada peraturan pelaksanaannya yaitu Pasal 67 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 berbunyi:

- (1) Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.
- (2) Sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.

Sesuai penjelasan Pasal 35 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, yang dimaksud “tanah sisa” yang tidak lagi dapat difungsikan adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Berdasarkan penjelasan tersebut, Pihak yang menguasai/ memiliki tanah dapat meminta ganti kerugian atas seluruh tanahnya.

Apabila pada kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menyebabkan bidang tanah yang terkena memiliki “tanah sisa” yang tidak lagi dapat difungsikan, Pihak yang berhak dapat meminta

penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Pasal ini merupakan perwujudan asas kemanusiaan, keadilan dan kesejahteraan, dimana pada peraturan pengadaan tanah sebelumnya belum pernah muncul ketentuan ini (Arianto, 2012, hal.145).

Kemudian pengaturan Tanah Sisa diatur lebih lanjut dalam peraturan teknis yaitu Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (selanjutnya disebut Perka BPN 5 / 2012) pada pasal 11 dan pasal 13 ayat (1) yang mengatur bahwa dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu sudah terdaftar maupun belum terdaftar yang terkena pengadaan tanah dan tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, bidang tanah tersebut diukur dan dipetakan secara utuh dan diberikan ganti kerugian atas dasar permintaan Pihak yang Berhak.

Yang menarik adalah pengaturan mengenai siapa yang berwenang untuk memutuskan dapat atau tidaknya dibayarkan terhadap Tanah Sisa yang diajukan warga adalah Pelaksana Pengadaan Tanah yang dalam hal ini adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Kantah BPN) setempat yang melaksanakan Pengadaan Tanah terkait. Jadi yang berwenang melakukan verifikasi atas permintaan Pihak Yang Berhak terhadap Sisa Tanah mereka adalah Kantah BPN.

Hal mana diatur pada pasal 11 dan pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) Perka BPN 5 / 2012 yang mengatur bahwa atas dasar permintaan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan verifikasi oleh Pelaksana Pengadaan Tanah. Dalam hal hasil verifikasi menunjukkan bahwa sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Instansi yang memerlukan tanah memberikan Ganti Kerugian. Pengaturan tersebut kembali diperkuat dengan adanya petunjuk teknis yang ada dalam Surat Menteri Agraria dan tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 738/29.1-600/III/2018 tanggal 07 Maret 2018 perihal Permohonan Petunjuk Penyelesaian Tanah Sisa dan Tanah Terdampak yang pada angka 3 alinea kedua disebutkan bahwa atas dasar permintaan Pihak Yang Berhak, dilakukan **verifikasi** oleh Pelaksana Pengadaan Tanah dan dalam hal hasil

verifikasi menunjukkan bahwa sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Instansi yang memerlukan tanah memberikan ganti kerugian.

Berdasarkan pasal 11 dan pasal 13 peraturan kepala badan pertanahan nasional Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, antara lain menyebutkan : bahwa dalam hal terdapat sisa tanah dari bidang tanah tertentu yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar

3. Berdasarkan Pasal 11 dan Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah antara lain menyebutkan, bahwa dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar yang terkena pengadaan tanah dan tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, bidang tanah tersebut diukur dan dipetakan secara utuh dan diberikan ganti kerugian atas dasar permintaan pihak yang berhak. Atas dasar permintaan Pihak yang Berhak, dilakukan **verifikasi** oleh Pelaksana Pengadaan Tanah dan dalam hal hasil verifikasi menunjukkan bahwa sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Instansi yang memerlukan tanah memberikan ganti kerugian.

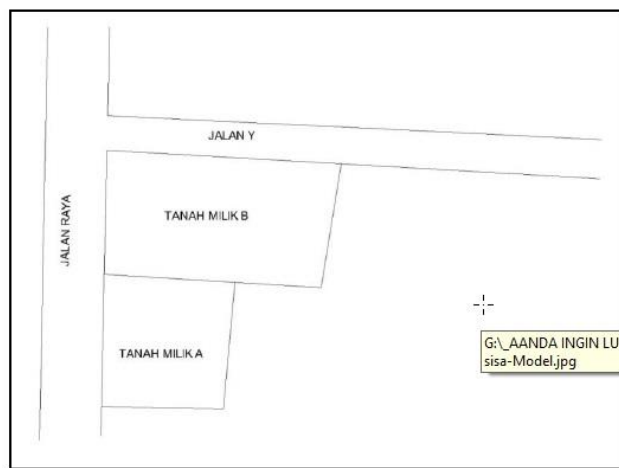
Pelaksana Pengadaan Tanah bermain peran sebagai Pejabat Pembuat Komitmen?

Berdasarkan segala aturan yang telah disebutkan tersebut, dapat disimpulkan adanya beban berat pada Pelaksana Pengadaan Tanah untuk melakukan verifikasi dan memutuskan bahwa Tanah Sisa yang diajukan Pihak Yang Berhak tersebut dapat dibayarkan. Dengan kata lain, Pelaksana Pengadaan Tanah seperti berperan sebagai Pejabat Pembuat Komitmen (PPK), karena keputusan Pelaksana Pengadaan Tanah dapat berakibat pengeluaran keuangan negara. Meskipun yang membayarkan tetaplah Instansi Yang Memerlukan Tanah. Sudut pandang inilah yang dianggap sangat berat bagi Pelaksana Pengadaan Tanah dimanapun, terutama karena penilaian tersebut belum memiliki standar yang jelas. Apakah yang dimaksud dengan tidak dapat dimanfaatkan kembali seperti keadaan semula? Apa saja tolak ukurnya? Dengan tidak adanya tolak ukur dalam suatu aturan teknis, sangat sangat mungkin Pelaksana Pengadaan Tanah akan menolak melakukan verifikasi atas Tanah Sisa yang diajukan warga.

C. Kriteria Tanah Sisa

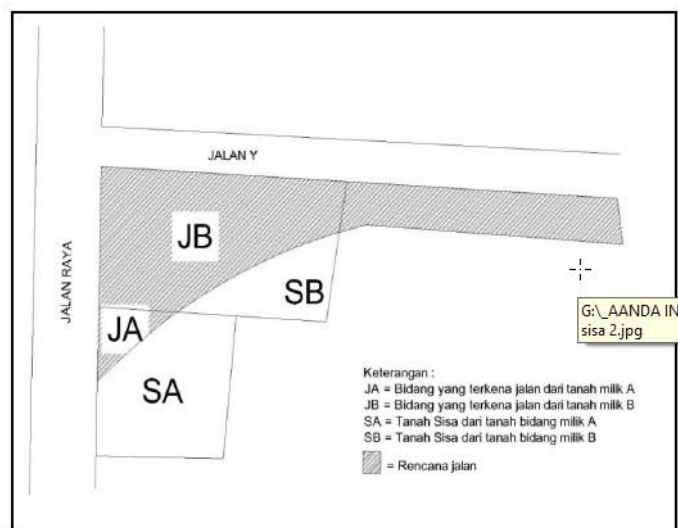
Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, “tanah sisa” yang tidak lagi dapat difungsikan tidak pernah diperhitungkan kerugiannya. Pada kenyataannya, kerugian akibat “tanah sisa” yang tidak lagi dapat difungsikan cukup besar dan banyak terjadi pada kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Berikut permisalan masalah “tanah sisa” sebagai berikut :

1. Misal 1 pada tanah pemukiman



Gambar 1. Misal 1 Bidang Tanah Sebelum Pelebaran Jalan

Dari gambar dapat kita lihat, posisi awal sebelum pelebaran jalan Y, bidang tanah A berada di belakang bidang tanah B, kedua bidang tanah merupakan tanah pemukiman.

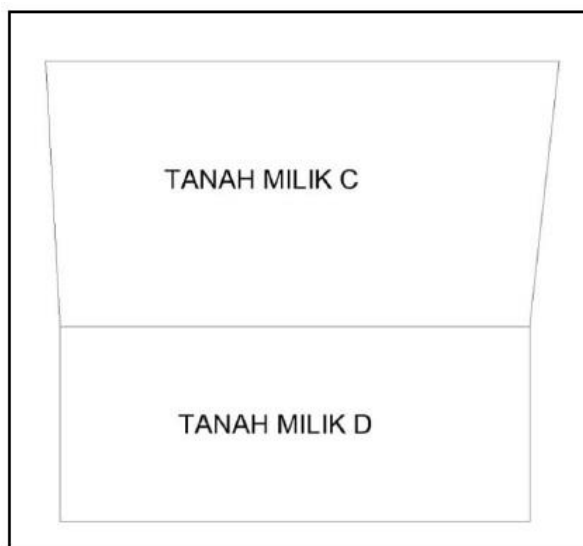


Gambar 2. Misal 1 Bidang Tanah Setelah Pelebaran Jalan

Setelah terjadi pelebaran jalan Y, bidang tanah milik B sebagian besar terkena rencana jalan. Bidang tanah milik B yang terkena rencana jalan disebut JB, sedangkan “tanah sisa” dari bidang tanah milik B disebut SB. Bidang tanah milik A yang terkena rencana jalan disebut JA, sedangkan “tanah sisa” dari bidang tanah milik A disebut SA.

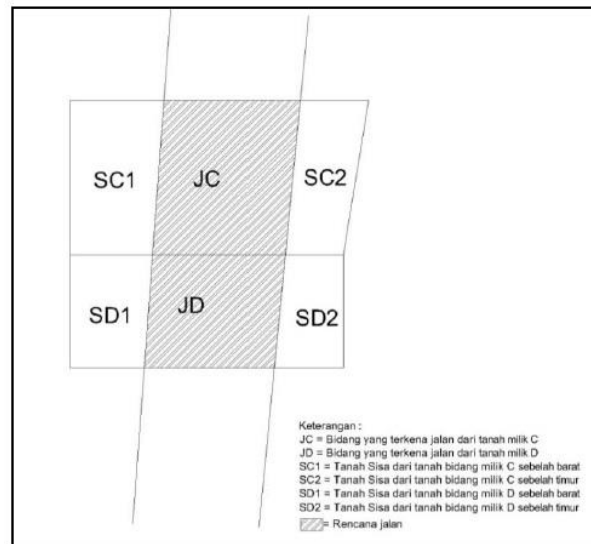
Penilaian harga tanah JB tentu lebih besar daripada harga tanah JA, karena pemilik B kehilangan sebagian besar tanahnya akibat dari pembangunan jalan. Bidang JA dihargai lebih murah karena setelah pembangunan jalan, nilai “tanah sisa” (SA) secara ekonomis akan menjadi lebih tinggi dan dampak pembangunan jalan akan dirasakan pemilik A. Pemilik tanah B juga memiliki kerugian lainnya yaitu berupa “tanah sisa” (SB) yang sudah tidak lagi dapat difungsikan. Berdasarkan Pasal 35 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, pemilik tanah B dapat diminta ganti kerugian secara utuh karena luas yang terlalu sempit dan bentuk yang tidak memungkinkan untuk difungsikan lagi menjadi rumah hunian.

2. Contoh 2 pada Tanah Pemukiman atau Tanah Pertanian



Gambar 3. Misal 2 Bidang Tanah Sebelum terkena Jalan Tol

Gambar di atas menunjukkan bidang tanah sebelum terkena jalan tol. Contoh permasalahan “tanah sisa” ini dapat ditunjukkan pada tanah pemukiman atau tanah pertanian.



Gambar 4. Misal 2 Bidang Tanah Setelah terkena Jalan Tol

□ Tanah Pemukiman

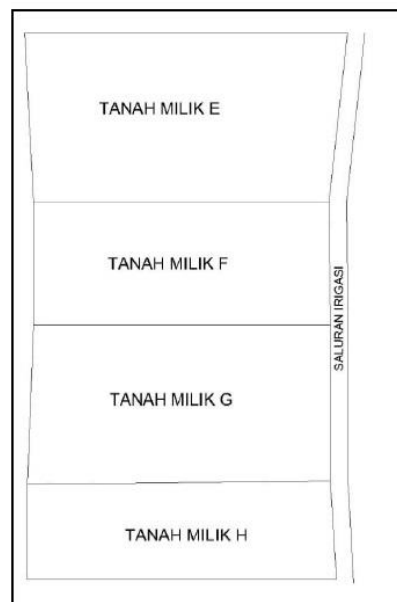
Pada gambar di atas dapat dilihat bahwa “tanah sisa” akibat dari pembangunan jalan tol terbagi menjadi 2 (dua), yaitu di sebelah barat dan timur. Apabila kondisi tersebut terjadi pada tanah pemukiman maka perlu diidentifikasi luas pada SC1, SC2, SD1 dan SD2. Menurut *World Health Organization (WHO)* dalam hukum online (2012), rumah standar minimum yang sehat adalah 9 meter persegi untuk satu orang, dengan asumsi satu keluarga terdiri dari 2 orang anak maka ditetapkanlah luas minimal lantai rumah 36 meter persegi. Jadi apabila masing-masing bidang “tanah sisa” terdapat luas minimal 36 meter persegi, tanah tersebut masih dapat difungsikan menjadi rumah tinggal. Apabila luasnya kurang dari 36 meter persegi, tanah tersebut tidak layak menjadi rumah tinggal.

Pemerintah Indonesia pernah menetapkan luas minimal lantai rumah dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Pasal 22 ayat (3) Undang-undang tersebut menyatakan bahwa luas lantai rumah tunggal dan rumah deret paling sedikit 36 meter persegi. Akan tetapi pada tahun 2012, Pasal tersebut dibatalkan oleh Mahkamah Konstitusi karena dianggap membatasi kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

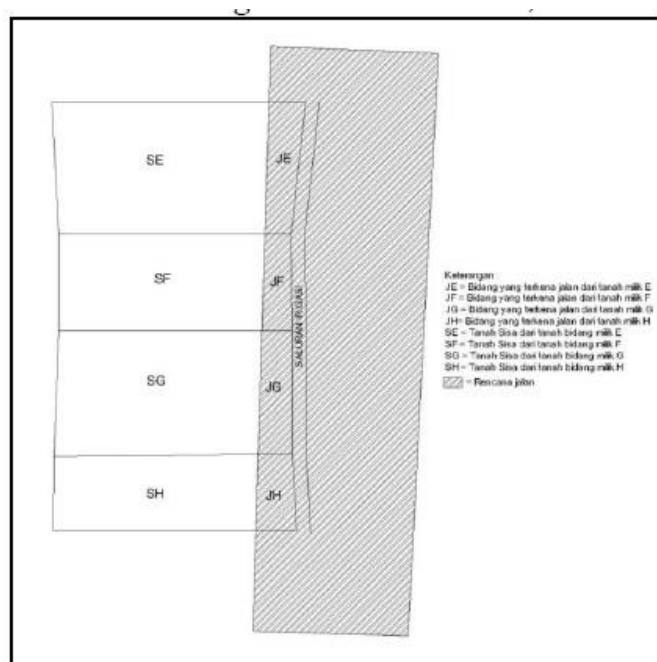
□ Tanah Pertanian

Apabila permasalahan tersebut terjadi pada tanah pertanian, tanah tersebut masih dapat difungsikan sebagai tanah pertanian. Akan tetapi, ditinjau dari segi teknis, pemilik akan kesulitan mengelola “tanah sisa” tersebut karena sudah terhalang jalan tol. Dalam menentukan dapat difungsikan lagi atau tidak, perlu mengidentifikasi luas pada SC1, SC2, SD1 dan SD2. Berdasarkan Pasal 8 Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian bahwa setiap keluarga petani mengelola usaha tani minimal 2 (dua) hektar. Hal ini berkaitan dengan kesejahteraan dari pemilik tanah.

3. Contoh 3 pada Tanah Pertanian



Gambar 5. Misal 3 Bidang Tanah Sebelum terkena Jalan Tol



Gambar 6. Misal 3 Bidang Tanah Setelah terkena Jalan Tol

Dari gambar di atas dapat dilihat bahwa bidang-bidang tanah merupakan tanah pertanian yang membutuhkan saluran irigasi untuk mengelola pertanian. Dari segi luas, “tanah sisa” yang timbul akibat pembangunan jalan tol masih dapat dijadikan tanah pertanian dan melewati batas luas minimum lahan pertanian. Akan tetapi, tanah SE, SF, SG dan SH tidak mendapatkan perairan untuk mengolah lahannya. Fungsi lahan pertanian tidak lagi dapat difungsikan seperti semula. Berdasarkan Pasal 35 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, “tanah sisa” tersebut dapat diberikan ganti kerugian secara penuh. Namun sebaiknya Panitia Pengadaan Tanah mengambil kebijakan terlebih dahulu seperti membuat saluran irigasi agar “tanah sisa” lahan pertanian tersebut mendapatkan perairan dan dapat lagi berfungsi sesuai dengan peruntukkan dan penggunaannya.

Dari ketiga permasalahan masalah mengenai “tanah sisa” di atas, dapat dilihat bahwa ada 3 kriteria untuk menentukan bahwa “tanah sisa” tersebut tidak lagi dapat difungsikan (Sembiring, 2018) :

1. Peruntukkan Tanah

Peruntukkan tanah ini dilihat sebelum dan sesudah pengadaan tanah. Misalkan peruntukkan sebelum pengadaan tanah adalah rumah tinggal,

setelah dilakukan pengadaan tanah, “tanah sisa”-nya tidak lagi dapat digunakan sebagai rumah tinggal. Dengan begitu, “tanah sisa” tersebut tidak lagi dapat difungsikan.

2. Bentuk Tanah

Bentuk tanah ini dibandingkan sebelum dan sesudah pengadaan tanah. Meskipun “tanah sisa” terjadi pada tanah pertanian, jika bentuknya tidak baik (misal 5x100 m) masih bisa difungsikan menjadi tanah pertanian. Akan tetapi nilai tanah tersebut sudah tidak baik dan pemilik akan mengalami kesulitan untuk menjual tanahnya di kemudian hari.

3. Akses atas “tanah sisa”

Akses tanah ini dilihat sebelum dan sesudah pengadaan tanah. Apabila “tanah sisa” mengalami kehilangan akses yang sebelumnya ada, maka pemerintah wajib memberikan ganti kerugian atas hal tersebut.

LATIHAN

1. Apa yang dilakukan pada tanahapan penyiapan sarana dan data ?
2. Sebutkan dan jelaskan data apa saja !
3. Pada pemeriksaan dan pencatatan berkas apa yang diteliti!
4. Bilamana terjadi pengembalian berkas /
5. Langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam penyiapan rapat koordinasi adalah ?

RANGKUMAN

1. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota, serta dilengkapi dengan Peraturan Daerah.
2. Disamping RTRW Kabupaten/Kota, perlu disediakan pula :
3. Peta arahan peruntukan tanah menurut Rencana Persediaan, Peruntukan dan Penggunaan Tanah (RP3T).

4. Peta Kemampuan Tanah di dalam tata ruang ini dapat dilihat kemiringan/lereng dari suatu permilikan tanah, kedalaman efektif tanah, tekstur tanah, drainase dan erosi serta faktor-faktor pembatas yang ada, misalnya batuan, gambut, dan sebagainya.
5. Peta Data Pokok Kabupaten/ Kota. Peta ini tersedia dan dibuat oleh kantor Pertanahan Kabupaten Kota, dan biasanya dalam pembuatannya bekerja sama dengan Pemerintah Daerah setempat.
6. Peta kontrol yang berupa Peta Penggunaan Tanah. Salah satu sarana yang sangat penting dalam pemberian Ijin Lokasi adalah peta kontrol, yaitu peta yang memuat semua Ijin Lokasi yang telah diberikan.
7. Fungsi dari peta kontrol adalah untuk mengetahui sudah berapa luas dan dimana letak tepat dari Ijin Lokasi yang sudah dikeluarkan/ diterbitkan.
8. Pengajuan Permohonan Ijin Lokasi. Pemohon mengajukan permohonan Ijin Lokasi dengan mengisi formulir permohonan.
9. Dalam keterangan tentang orang yang mengajukan permohonan harus dikemukakan nama dan alamat orang yang menandatangani permohonan sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan bahwa yang bersangkutan bertindak untuk dan atas nama perusahaan yang akan melakukan penanaman modal.
10. Tujuan Ijin Lokasi harus jelas menunjukkan rencana penggunaan tanah yang akan dimohon.
11. Keterangan tentang perusahaan yang menjadi pemohon harus jelas, meliputi: Nama Badan Usaha; Alamat perusahaan.
12. Keterangan tentang tanah yang dimohon untuk diberikan Ijin Lokasi:
13. Luas tanah : perkiraan luas yang dibutuhkan oleh perusahaan;
14. Letak tanah : dengan menyebutkan desa, kecamatan, Kabupaten/ Kota dan Provinsi, juga jalan dan blok jika ada.
15. Status tanah : informasi mengenai status penguasaan tanah yang dimohon, meliputi keterangan tentang jenis hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan). Dan status penguasaan lain, misalnya yang menyangkut tanah garapan, tanah desa, tanah kawasan hutan, tanah negara bebas dan sebagainya.

16. Penggunaan tanah sekarang : perkampungan, sawah (diusahakan terperinci menurut tanaman dan teknis irigasinya), tegalan, kebun campur, perkebunan (sebutkan tanamannya), ladang, semak belukar/ alang-alang, hutan, tanah rusak.
17. Kelengkapan persyaratan lainnya : Fotocopy KTP , Akta Pendirian Perusahaan, NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), Peta Lokasi yang dimohon, Pernyataan kesanggupan akan memberikan ganti rugi dan atau menyediakan tempat penampungan, Uraian rencana proyek yang akan dibangun, Surat Persetujuan Penanaman Modal bagi PMDN atau Surat Pemberitahuan Persetujuan Presiden bagi PMA, atau surat persetujuan prinsip dari departemen teknis bagi perusahaan non-fasilitas berupa fotocopy yang dilegalisir oleh petugas. Surat pernyataan atas tanah-tanah yang sudah dikuasai oleh perusahaan tersebut/ group perusahaan, dibuat di atas meterai.
18. Pemeriksaan dan Pencatatan Permohonan. Di dalam pengajuan permohonan Ijin Lokasi, setelah berkas permohonan diterima oleh petugas (loket) dan diperiksa secara umum mengenai kelengkapannya, petugas memberikan tanda terima serta mencatat permohonan tersebut dalam agenda (surat masuk) umum. Setelah permohonan dicatat, berkas diteruskan ke bagian yang berkompeten menangani permohonan Ijin Lokasi.
19. Pengembalian Berkas atau Penolakan Permohonan. Di dalam pemeriksaan berkas permohonan kadang kali didapatkan kekurangan-kekurangan, misalnya : KTP sudah tidakberlaku lagi/ kadaluwarsa, lokasi yang dimohon belum terbaca secara jelas pada peta lokasi, surat pernyataan kesanggupan memberikan ganti kerugian atau surat pernyataan luas tanah yang dikuasai perusahaan/ group perusahaan tidak bermeterai dan sebagainya. Kekurangan-kekurangan tersebut tidak boleh dibiarkan begitu saja, namun harus diperbaiki atau dilengkapi agar segera bisa diproses lebih lanjut. Untuk itu berkas harus segera dikembalikan kepada pemohon disertai surat pengantar yang berisi penjelasan atas kekurangan yang ada pada berkas dimaksud.

20. Penyiapan Rapat Jika permohonan Ijin Lokasi beserta semua persyaratannya sudah memungkinkan untuk diberikan kepada pemohon, tahap berikutnya adalah mempersiapkan rapat koordinasi Ijin Lokasi.
21. Langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam penyiapan rapat koordinasi adalah sebagai berikut: Pemanggilan pemohon, Pemberian masukan kepada pemohon, Penentuan peserta rapat, Menyusun surat undangan rapat

Kegiatan Belajar 2

D. Proses Ganti Rugi

Langkah awal dalam penanganan mengenai tanah sisa ini adalah adanya permohonan dari pemilik tanah untuk diganti secara utuh. Dengan permohonan tersebut menjadi dasar memberikan ganti kerugian atas tanah sisa. Menurut peneliti, penyebutan permohonan tanah sisa kurang tepat digunakan. Penyelesaian tanah sisa membutuhkan dasar untuk melakukan tindaklanjut, tetapi alangkah lebih baiknya jika penyebutan permohonan

tanah sisa diganti menjadi pernyataan tanah sisa. Pemilik tanah sesungguhnya telah dirugikan akibat tanah sisa pengadaan tanah maka tidak sepatutnya disebut permohonan tanah sisa. Mekanisme penyampaian pernyataan tersebut tetap secara tertulis kepada panitia pengadaan tanah. Apabila pemilik tanah memiliki tanah sisa tetapi tidak mengajukan surat pernyataan tanah sisa, maka dapat dianggap tanah sisa tersebut masih dapat difungsikan sesuai dengan peruntukkan dan penggunaannya. Panitia Pengadaan Tanah beranggapan bahwa pemberian ganti kerugian terhadap

tanah sisa dilakukan setelah pembebasan lahan pada trase tol selesai. Anggapan tersebut merupakan anggapan yang keliru karena dalam surat Dirjen Pengadaan Tanah menyebutkan:

“ Berdasarkan Pasal 11 dan Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah antara lain menyebutkan, bahwa dalam hal terdapat tanah sisadari bidang tanah tertentu yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar yangterkena pengadaan tanah dan tidak lagi dapat difungsikan sesuai denganperuntukkan dan penggunaannya, bidang tanah tersebut diukur dan dipetakan secara utuh dan diberikan ganti kerugian atas dasar permintaan pihak yangberhak.”

Tanah sisa seharusnya diberikan ganti kerugian secara utuh bersama denganbidang tanah yang terkena trase. Masyarakat dapat mengajukan permohonan saattahap pelaksanaa pengadaan tanah. Sewaktu pengumuman hasil inventarisasi danidentifikasi diberikan waktu 14 (empat belas) hari kerja, masyarakat dapatmengajukan sanggahan/keberatan dengan mengajukan

permohonan agar bidangtanahnya diganti secara utuh.

Pelaksanaan pengadaan tanah seperti hal di atas, telah dilaksanakan di BandaraNYIA . Satgas A dapat melakukan pengukuran dan pemetaan terhadap bidang tanah sisabaik saat pengukuran bidang yang terkena maupun setelah pengumuman dilakukan.

Dasar Satgas A melakukan pengukuran dan pemetaan tanah sisa yaitu suratpermohonan dari pihak yang berhak. Surat permohonan disampaikan saat dilakukanpengumuman hasil identifikasi dan inventarisasi. Identifikasi dan inventarisasi tanah sisabersamaan dengan tanah yang terkena ini memberikan kemudahan dalam penyelesaiannya.

Penyelesaian tanah sisa dapat dilakukan dengan segera sehingga dapatmencegah timbulnya permasalahan mengenai tanah sisa.Dalam hal penentuan nilai ganti kerugian tanah sisa tidak dijelaskan dalam suratDirjen Pengadaan Tanah. Akan tetapi, penentuan ganti kerugian tanah sisa ini dapatmencontoh dari pengalaman pengadaan tanah di Bandara NYIA. Dimana nilai gantikerugian tanah sisa berbeda dengan tanah yang terkena,nilai ganti kerugian tanah sisamenggunakan harga pasar sedangkan nilai ganti kerugian tanah yang terkenamenggunakan harga premium.

Menurut peneliti, penilaian tanah sisa ini dapat ditentukan berdasarkanmekanisme yang ditempuh pemilik tanah. Mekanisme ini berkaitan dengan kapan waktupengajuan pernyataan tanah sisa. Berdasarkan Pasal 11 dan Pasal 13 Peraturan KepalaBadan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012, pengajuanpernyataan tanah sisa dilakukan saat pengukuran dan pemetaan bidang sehingga bidangtanah dipetakan secara utuh (tanah sisa dan tanah trase) maka penilaian ganti kerugiandilakukan secara utuh. Penilaian secara utuh ini mengartikan bahwa nilai bidang tanahsisa dan tanah trase sama. Hakikatnya, kerugian yang dirasakan pemilik tanah samaantara tanah sisa dan tanah trase.

Mekanisme waktu ganti kerugian yang paling ideal adalah mekanisme pertama dimana bidang tanah sisa diukur dan dipetakansecara utuh sewaktu Satgas A melakukan pengukuran di lapangan. Mekanisme ini lebih efisien karena Satgas A dapat langsung melakukan pengukuran bidang trase dan

tanah sisa, Satgas A tidak perlu dua kali turun lapangan sehingga dapat menghemat waktu dan biaya pengukuran. Mekanisme kedua adalah saat pengumuman hasil identifikasi dan inventarisasi bidang tanah trase, pemilik tanah mengajukan pernyataan tanah sisa dan meminta agar bidang tanah sisa diukur dan dipetakan. Satgas A akan turun ke lapangan melakukan perbaikan data. Biaya pengukuran perbaikan data untuk tanah sisa ini tidak dibebankan kepada anggaran pengadaan tanah dan tidak juga dibebankan kepada pemilik tanah. Pelaksanaan pengukuran tanah sisa hendaknya segera dibuat petunjuk teknisnya. Mekanisme pengukuran dan biaya pengukuran tanah sisa perlu dibuat aturan yang jelas. Dengan demikian, data fisik tanah sisa yang telah tersedia dapat langsung dilakukan penilaian, sehingga tanah sisa dapat diberikan ganti kerugian bersamaan dengan ganti kerugian bidang trase.

Permasalahan tanah sisa ini menimbulkan kebingungan baik Panitia Pengadaan Tanah maupun instansi yang membutuhkan tanah dalam hal ini Kementerian PUPR. Dalam surat Direktur Jendral Pengadaan Tanah Kementerian ATR/BPN Nomor 738/29.1-600/III/2018 Tanggal 7 Maret 2018 perihal Permohonan Petunjuk Penyelesaian Tanah Sisa dan Tanah Terdampak, Dirjen Pengadaan Tanah menjawab surat yang dikirimkan oleh Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian PUPR Nomor TN 01.01-Db/87 Tanggal 25 Januari 2018. Dengan surat tersebut, Dirjen Pengadaan Tanah menjawab mekanisme penyelesaian tanah sisa sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam surat tersebut menjelaskan mengenai Pasal 35 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah : Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya, sedangkan yang dimaksud dengan “tidak lagi dapat difungsikan” adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan **semula**, misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai / memiliki tanah dapat meminta ganti

kerugian atas seluruh tanahnya.

Dari penjelasan di atas, apabila terjadi tanah sisa yang dari sisi penggunaannya tidak lagi dapat difungsikan seperti semula maka dapat dikategorikan tanah sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukkan dan penggunaan. Contoh permasalahan yang diberikan berupa jenis penggunaan tanah non pertanian. Hal tersebut belum dapat menjawab kebingungan dari Panitia Pengadaan Tanah dimana tanah sisa yang tidak lagi dapat difungsikan senyataanya bukan hanya dari sisi penggunaan tanahnya saja. Seperti permasalahan tanah sisa yang terjadi pada tanah pertanian, dimana dari sisi penggunaan masih dapat ditanami tetapi dari sisi hasil produksi sudah menurun bahkan sudah tidak dapat diambil hasilnya. Permasalahan tanah sisa berupa tanah non pertanian juga banyak terjadi akibat dari tertutupnya akses, karena jika ditinjau dari sisi penggunaan sebagai rumah hunian. Maka dari itu, surat petunjuk penyelesaian tanah sisa ini belum dapat menjawab secara lugas kebingungan yang dialami Panitia Pengadaan Tanah mengenai kriteria tanah sisa.

Selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 67 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 :

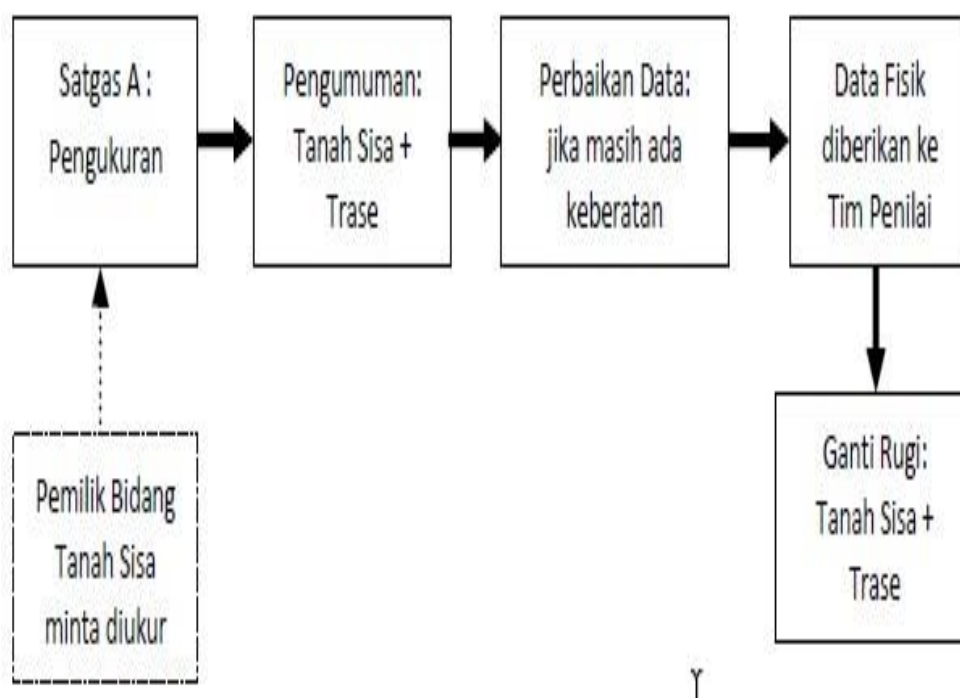
- (1) Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.
- (2) Sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.

Penilaian tanah sisa ini dapat ditentukan berdasarkan mekanisme yang ditempuh pemilik tanah. Mekanisme ini berkaitan dengan kapan waktu pengajuan pernyataan tanah sisa. Berdasarkan Pasal 11 dan Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012, pengajuan pernyataan tanah sisa dilakukan saat pengukuran dan pemetaan bidang sehingga bidang tanah dipetakan secara utuh (tanah sisa dan tanah trase) maka penilaian ganti kerugian dilakukan secara utuh. Penilaian secara

utuh ini mengartikan bahwa nilai bidang tanah sisa dan tanah trase sama. Hakikatnya, kerugian yang dirasakan pemilik tanah sama antara tanah sisa dan tanah trase.

Batasan waktu pengajuan permohonan tanah sisa tidak terdapat dalam surat Dirjen Pengadaan Tanah tersebut. Berdasarkan pengadaan tanah di Bandara NYIA, mekanisme waktu ganti kerugian tanah sisa sebagai berikut :

1. Mekanisme 1

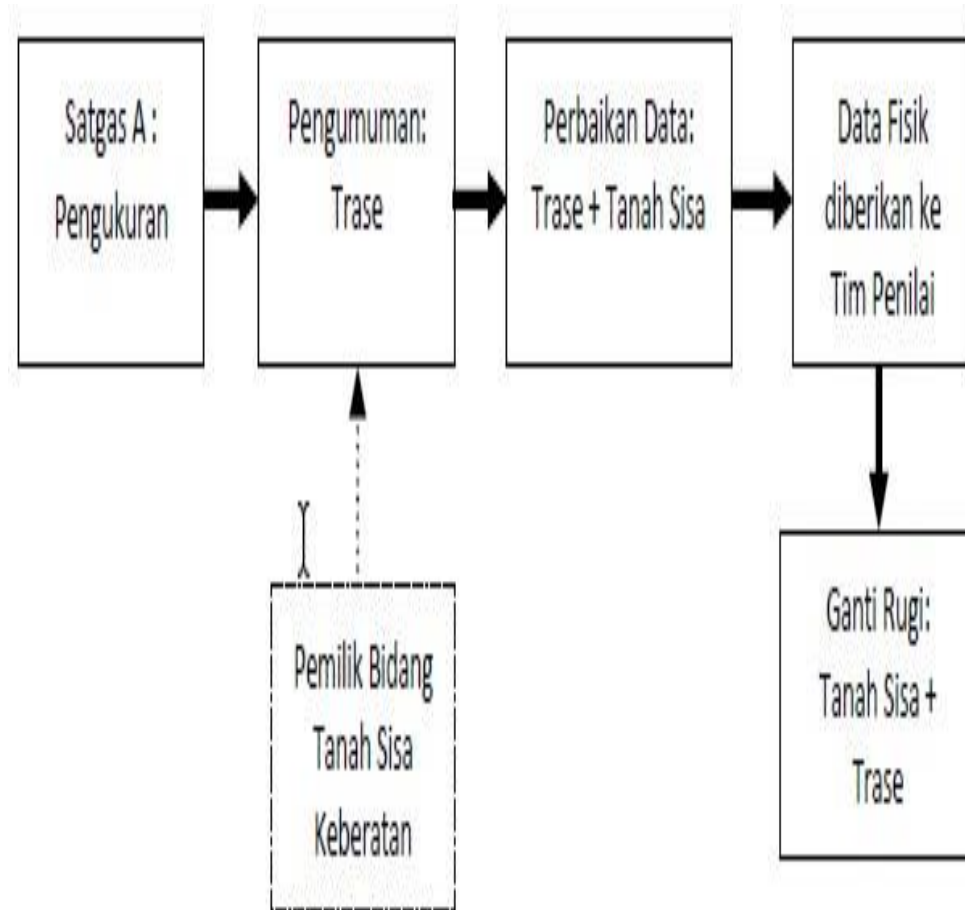


Saat Satgas A melakukan pengukuran di bidang trase, pemilik bidang tanah sisa dapat meminta tanah sisa miliknya juga diukur. Dengan begitu, Satgas A akan melakukan pengukuran dan pemetaan bidang tersebut secara utuh. Hasil pengukuran dan pemetaan tersebut merupakan data fisik bidang tanah. Data fisik tersebut diumumkan selama 14 (empat belas) hari. Selama pengumuman berlangsung, pihak yang berhak masih dapat mengajukan keberatan atas data fisik tersebut. Apabila terdapat keberatan mengenai data fisik maka Satgas A akan melakukan perbaikan data terlebih dahulu.

Apabila tidak terdapat keberatan mengenai data fisik maka data fisik akan diberikan kepada Tim Penilai. Tim penilai akan melakukan penilaian

bidang trase dan tanah sisa. Pemilik bidang tanah sisa juga perlu mengajukan surat kepemilikan bidang tanah sisa terlebih dahulu sebelum dilakukan penilaian. Dengan begitu, ganti kerugian dilakukan terhadap bidang trase dan tanah sisa bersamaan.

2. Mekanisme 2



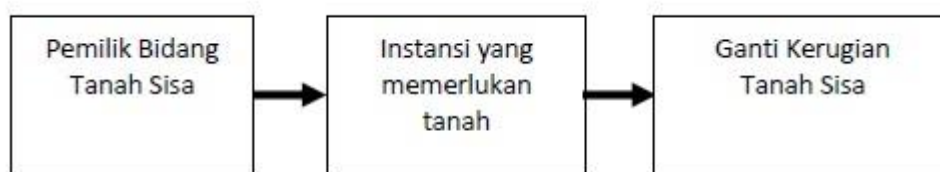
Saat pengumuman data fisik bidang tanah berlangsung, pemilik bidang tanah sisa mengajukan keberatan. Panitia pengadaan tanah akan menindaklanjuti dengan mengukur bidang tanah sisa dan memperbaiki data fisik yang diumumkan. Apabila data fisik telah diumumkan dan tidak ada keberatan maka data fisik tersebut diberikan kepada Tim Penilai. Tim penilai akan melakukan penilaian bidang trase dan tanah sisa. Dengan begitu, ganti kerugian dilakukan terhadap bidang trase dan tanah sisa bersamaan.

3. Mekanisme 3



Setelah dilakukan ganti kerugian bidang trase, pemilik tanah sisa mengajukan keberatan mengenai tanah sisa. Panitia pengadaan tanah menugaskan kembali Satgas A untuk melakukan pengukuran dan pemetaan tanah sisa. Hasil data fisik tanah sisa tersebut kemudian diberikan kepada Tim Penilai. Tim penilai akan melakukan penilaian tanah sisa. Ganti kerugian tanah sisa dapat dilaksanakan berdasarkan penilaian tersebut. Bidang tanah sisa dapat diproses ganti kerugiannya melalui Panitia Pengadaan Tanah selama IPL masih berlaku. Hal ini disebabkan Panitia pengadaan tanah masih ada selama IPL masih berlaku.

4. Mekanisme 4



Apabila IPL telah habis masa berlaku, pemilik bidang tanah sisa masih dapat meminta ganti kerugian tanah sisa. Proses ganti kerugian dilakukan berhubungan langsung antara pemilik bidang tanah sisa dengan instansi yang

memerlukan tanah tanpa melibatkan Panitia Pengadaan Tanah.

Mekanisme waktu ganti kerugian yang paling ideal adalah mekanisme waktu pertama dan kedua. Mekanisme pertama adalah bidang tanah sisa diukur dan dipetakan secara utuh sewaktu Satgas A melakukan pengukuran di lapangan. Mekanisme ini lebih efisien karena Satgas A dapat langsung melakukan pengukuran bidang trase dan tanah sisa. Satgas A tidak perlu dua kali turun lapangan sehingga hal tersebut dapat menghemat waktu dan biaya pengukuran. Mekanisme kedua adalah saat pengumuman hasil identifikasi dan inventarisasi bidang tanah trase, pemilik tanah mengajukan pernyataan tanah sisa dan meminta agar bidang tanah sisa diukur dan dipetakan. Satgas A akan turun ke lapangan melakukan perbaikan data. Biaya pengukuran perbaikan data untuk tanah sisa ini tidak dibebankan kepada anggaran pengadaan tanah dan tidak juga dibebankan kepada pemilik tanah.

Pelaksanaan pengukuran tanah sisa ini hendaknya segera dibuat petunjuk teknisnya. Mekanisme pengukuran tanah sisa dan biaya pengukuran tanah sisa perlu dibuat aturan yang jelas sehingga tidak menimbulkan kebingungan panitia pengadaan tanah. Dengan begitu, data fisik tanah sisa yang telah tersedia dapat langsung dilakukan penilaian sehingga tanah sisa dapat diberikan ganti kerugian bersamaan dengan ganti kerugian bidang obyek pengadaan tanah.

Penyelesaian tanah sisa dengan segera memberikan dampak positif bagi pemilik tanah dan panitia pengadaan tanah. Pemilik tanah dapat langsung menerima ganti kerugiaan bidang tanahnya secara utuh sehingga tidak ada tenggang waktu ia dirugikan. Misalkan tanah sisa berupa tanah pertanian yang hasil kebunnya tidak dapat diambil, apabila dilakukan ganti kerugian langsung secara utuh, pemilik tanah dapat langsung menggunakannya dengan membeli lahan pertanian baru. Sedangkan apabila tanah sisa diselesaikan setelah seluruh obyek pengadaan tanah selesai dibebaskan, maka banyak pemilik tanah sisa akan dirugikan. Hal ini dikarenakan pemilik tanah pertanian kehilangan kesempatan mengambil hasil kebunnya selama menunggu ganti kerugian tanah sisa. Apabila ganti kerugian tanah sisa dilakukan dengan segera, pemilik tanah akan merasa puas dengan kegiatan pengadaan tanah tersebut sehingga penyelesaian tanah sisa dengan segera dapat mengurangi permasalahan pengadaan tanah. Hal tersebut memberikan dampak positif bagi panitia

pengadaan tanah. Permasalahan pengadaan tanah yang minim mencerminkan kinerja panitia pengadaan tanah baik.

LATIHAN

1. Mengapa pimpinan rapat harus menjelaskan bahwa dalam pembahasan permohonan Ijin Lokasi ada hal-hal yang harus dipertimbangkan ?
2. Apa yang akan dilakukan apabila ada keraguan dari peserta rapat tentang investasi itu ?
3. Jelaskan kemingkinan-kemungkinan dalam hal terjasinya keputusan ?
4. Apa fungsi BA rapat koordinasi ?
5. Jelaskan hal-hal apakah yang perlu dipersiapkan dalam penyiapan SK ijin lokasi ?

RANGKUMAN

1. Pengertian antara “sisa tanah” dan “tanah sisa” memiliki artian yang berbeda, dimana “sisa tanah” berkaitan dengan tahapan persiapan pengadaan tanah sedangkan “tanah sisa” berkaitan dengan pelaksanaan pengadaan tanah;
2. Kriteria “tanah sisa” bisa dilihat dari peruntukan tanah, bentuk tanah dan akses atas “tanah sisa”;
3. Yang berwenang atas penentuan apakah tanah tersebut bisa dikategorikan dalam “tanah sisa” yang harus dilakukan ganti kerugian adalah instansi ATR/BPN sebagai panitia pelaksana pengadaan tanah;
4. Mekanisme dalam penyelesaian ganti kerugian terhadap “tanah sisa” terdapat 4 cara.

TES FORMATIF 1

PETUNJUK Pengerjaan :

Dalam tes Formatif ini hanya terdapat satu model soal, yaitu :

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

Pilihan "Benar" atau "Salah". Dalam model soal ini, Anda dimohon agar mencermati pernyataan-pernyataan yang ada. Jika pernyataan BENAR dan Anda SETUJU, maka lingkarihuruf B. Jika pernyataan SALAH dan Anda SETUJU, maka lingkarihuruf S.

SOAL :

1. Yang perlu dilakukan pada persiapan rapat koordinasi adalah penyiapan sarana dan data. B - S
2. Darta-data yang diperlukan hanya berupa data fisik saja. B-S
3. Pada tahapan pemeriksaan dan pencatatan berkas, ini terkait dengan data tentang jenis permohonan. B - S
4. Berkas permohonan tidak dikembalikan hany diberitahukan kelengkannya, B-S
5. Peruntukan dan Penggunaan Tanah (RP3T) adalah peta arahan menurut Rencana Persediaan. B - S
6. Peta Kemampuan Tanah di dalam tata ruang ini tidak dapat dilihat kemiringan/ lereng dari suatu permilikan tanah, kedalaman efektif tanah, tekstur tanah, drainase dan erosi serta faktor-faktor pembatas yang ada, misalnya batu-batuan, gambut, dan sebagainya. B-S
7. Peta Data Pokok Kabupaten/ Kota.Peta ini tersedia dan dibuat oleh kantor Pertanahan Kabupaten Kota, dan biasanya dalam pembuatannya tidak bekerja sama dengan Pemerintah Daerah setempat. B _ S
8. Peta kontrol yang berupa Peta Penggunaan Tanah.Salah satu sarana yang sangat penting dalam pemberian Ijin Lokasi adalah peta kontrol, yaitu peta yang memuat semua Ijin Lokasi yang telah diberikan. B - S
9. Fungsi dari peta kontrol adalah untuk mengetahui sudah berapa luas dan dimana letak tepat dari Ijin Lokasi yang sudah dikeluarkan/ diterbitkan.B - S
10. SK Ijin Lokasi pada hakikatnya bukan merupakan cerminan dari hasil rapat koordinasi yang dituangkan dalam Berita Acara Rapat Koordinasi. 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. S
3. B
4. S
5. B
6. S
7. S
8. B
9. B
10. S