

KLASIFIKASI DAN TAHAPAN PENGADAAN TANAH YANG DILAKUKAN DENGAN LEGACY ISSUE

Modul VIII

KEGIATAN BELAJAR 1.

Modul VIII ini diharapkan dapat membantu mahasiswa dalam mempelajari perkembangan peraturan pengadaan tanah, sehingga proses belajar-mengajar dapat berjalan dengan efisien dan efektif.

Setelah mempelajari Modul ini, diharapkan mahasiswa mempunyai Kompetensi Dasar berupa kemampuan menjelaskan berbagai perkembangan peraturan perkembangan peraturan pengadaan tanah

Materi dalam modul VIII ini terdiri dari 2 pokok bahasan yang disampaikan dalam 1 kali kegiatan belajar, yaitu : klasifikasi dan tahapan pengadaan tanah yang dilakukan dengan legacy issue.

A. PENDAHULUAN

Pengadaan tanah yang masih menyisakan atau menyimpan masalah Contoh kasus wedi ombo,

B. KLASIFIKASI

1. Sebelum kegiatan PTUP selesai

Pengadaan tanah sudah dilakukan sebelumnya, tetapi penyelesaiannya dianggap belum selesai oleh yang berhak

2. Sesudah kegiatan PTUP selesai

Terjadi klaim oleh pihak yang berhak setelah proyek selesai dilaksanakan, biasanya terjadi pada kasus tanah adat

C. Penyebab

1. Pembiayaan

- a. Pembiayaan dan pelaksanaan proyek dilakukan oleh pihak yang berbeda, atau ketika ada pihak yang baru terlibat setelah persiapan dan/atau pengadaan tanah telah terjadi
 - b. Pembiayaan pengadaan tanah dan pelaksanaan proyek dilakukan pada periode yang berbeda. Pada saat proyek akan dilaksanakan dilakukan penataan ulang aset dan terjadi banyak klaim
 - c. Penyandang dana diminta mendanai sebagian proyek (atau sebagian komponen)—dan pihak lain (misal: pemerintah) menerapkan aturan atau standard yang berbeda
2. Riwayat penguasaan tanah
- Pendataan yang dilakukan pada saat pengadaan tanah tidak memperhatikan riwayat penguasaan tanah. Pemilik atau ahli tidak dapat ditelusuri, lalu melakukan re-klaim di kemudian hari
3. Tanah adat
- Terutama terjadi pada tanah adat yang bersifat komunal. Ahli waris melakukan re-klaim pada saat pelaksanaan proyek atau setelah proyek selesai dilaksanakan
4. Bencana
- a. Pengadaan tanah dilakukan secara cepat untuk keperluan rehab rekon
 - b. Pemilik/penguasa tanah tidak berada di tempat atau tidak dapat ditelusuri
 - c. Terjadi perubahan landscape tanah: tanah hilang dan tanah timbul
 - d. Bisa terjadi pada kawasan hutan yang melibatkan BUMN/Pemerintah, Swasta, MA atau didaerah kumuh yang melibatkan masyarakat, Swasta, BUMN/Pemerintah atau antar masyarakat;
 - e. Bisa terjadi pada Proyek Strategi Nasional (PSN) atau non-PSN;
 - f. Tanah adat
 - g. Tanah timbul dan tanah hilang yang terjadi karena perubahan landscape, misalnya setelah terjadi bencana

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

D. Penyelesaian ketika terjadi legacy issues

Tidak ada cara penyelesaian yang baku tetapi dengan mengklasifikasikan permasalahan yang ada dan diselesaikan secara kasus per-kasus

E. Penyelesaian ketika terjadi legacy issues

1. Audit atau Rapid Assessment

Jika ada legacy issue pada suatu proyek yang akan didanai oleh lembaga donor maka lembaga donor akan melakukan suatu Rapid Assessment (penilaian secara cepat) dengan metode:

- a. Desk review
- b. Kunjungan lapangan
- c. Diskusi dengan pemangku kepentingan (misal masyarakat, instansi pemerintah daerah terkait, lembaga lainnya yang relevan)
- d. Dipublikasikan sebagai dokumen kesepakatan.
- e. Temuan dan rekomendasi tindakan yang disepakati bersama (donor dan executing agency/proyek).

2. Penyelesaian Perdata

contoh kasus (1)

- a. Jalan Lingkar Kota Solok (8,2km)
 - 1) Mulai 2007 sampai sekarang belum selesai
 - 2) 1974 pelepasan tanah oleh nini mama kepada Pemko untuk pembangunan Kota Solok
 - 3) 1996-98 tanah tersebut dibagi-bagi oleh Walikota kepada warga yang tidak sesuai dengan tujuan semula pemberian tanah oleh nini mama;
- b. Kawasan Mandalika/Lombok

Badan yang membangun Kawasan Mandalika menemui masalah tanah yang masih belum terselesaikan sebelumnya.

- c. Pembangunan Bandara di Maluku. Persoalan pengadaan tanah belum dapat diselesaikan berkaitan dengan saling klaim diatas tanah adat;
- d. Pelebaran jalan di Aceh (rekonstruksi jalan setelah tsunami)

- 1) Sebelum kejadian tsunami ada pengadaan tanah diatas existing jalan yang masih menyimpan permasalahan;
 - 2) Dilakukan studi penelusuran melalui sensus, survey sosial ekonomi, konsultasi dengan pemangku kepentingan, keterbukaan informasi kepada publik
 - 3) Kesepakatan rencana tindak perbaikan sesuai dengan persyaratan lokal dan internasional termasuk adanya mekanisme penanganan aduan;
 - 4) Pelaksanaan rencana tindak, misal pembayaran kekurangan ganti rugi, perbaikan fasilitas (ini bisa dilakukan parallel dengan konstruksi utama)
 - 5) Pelaksanaan konstruksi
 - 6) Monitoring evaluasi untuk memastikan kesepakatan rencana tindak dan tujuan proyek telah tercapai.
- e. Proyek Cisokan Pumped Storage Project (PLTA)
- 1) Klaim atas kepemilikan lahan yang telah dibebaskan oleh P2T dan sudah dibayar oleh PLN;
 - 2) PLN mencatat dan mendokumentasikan semua kegiatan proses pengadaan tanah sampai kesepakatan harga ganti rugi oleh P2T serta tanggal transfer pembayaran ganti rugi;
 - 3) PLN melalui P2T mencoba menyelesaikan permasalahan secara musyawarah tetapi tidak mencapai kata sepakat
 - 4) PLN mempersilahkan diproses secara legal melalui badan peradilan
 - 5) PLN mengikuti seluruh proses dan melakukan pendampingan kepada P2T dan WTP yang dituntut sebagai pihak yang digugat (yang tanahnya diklaim oleh pihak lain) oleh pihak yang mengklaim sebagai pihak yang menggugat;
 - 6) Kasus ini dimulai dari PTUN kemudian banding ke PT sampai akhirnya kasasi di tingkat Mahkamah Agung yang memenangkan WTP sebagai pihak yang berhak atas tanahnya dan menerima ganti rugi yang telah diterima dari PLN

Pelajaran baik dari kasus ini adalah:

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

- 1) Kecepatan PLN untuk menyelesaikan permasalahan yang ada dengan membuka dialog untuk musyawarah mufakat dan meneruskan ke proses legal karena tidak mencapai kata sepakat;
- 2) Selama kasus ini berjalan tidak menghentikan pelaksanaan kegiatan proyek yang ada;
- 3) PLN mencatat dan mendokumentasikan secara baik
 - a) seluruh proses pengadaantanah;
 - b) dialog antara P2T, WTP sebagai pemilik tanah dengan yang pihak lain yang mengklaim atas tanah tersebut;
- 4) Bank Dunia sebagai penyanggah dana mengikuti seluruh proses dari jauh (tidak terlibat secara langsung) dan memastikan bahwa PLN mencatat dan mendokumentasikan seluruh proses pengadaan tanah dan pertemuan-pertemuan yang ada.

F. Permasalahan dalam tahapan PTUP

1. Perencanaan

Permasalahan dalam tahap perencanaan

- a. Belum adanya standar dari Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang menjadi acuan
- b. Kurang dilibatkannya BPN dalam proses perencanaan

2. Persiapan

Permasalahan dalam tahap persiapan

- a. Sosialisasi tidak dilakukan secara efektif dan menyeluruh
- b. Gubernur kurang terinformasikan mengenai status dan isu-isu/dampak dari tanah yang dibebaskan
- c. Ketidaksihonestan antara trase yang telah disepakati dengan trase pada Penlok yang diterbitkan
- d. Kurangnya pendampingan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah

- e. Terdapat keraguan dari pemerintah daerah untuk mengeluarkan Penlok dalam pelaksanaan pengadaan tanah dibawah 5 hektar
- f. Penlok yang membutuhkan revisi karena pelaksanaan terlambat atau adanya ketidaksesuaian seperti dengan RTRW atau rencana pengembangan lainnya

3. Pelaksanaan

Permasalahan pada saat pelaksanaan

- a. Keterbatasan SDM untuk panitia pelaksana maupun Satgas A dan Satgas B
- b. Data Awal tidak lengkap
- c. Penguasaan tanah oleh penggarap
- d. Pembebasan tanah pada Tanah Wakaf, Tanah Kas Desa, Tanah Instansi Pemerintah, dan Tanah BUMN/D
- e. Banyaknya gugatan perdata kepada PPK Pengadaan Tanah terhadap hasil penetapan
- f. Penolakan hasil appraisal dari masyarakat
- g. Perbedaan pemahaman diantara hakim dalam menangani kasus terkait pengadaan tanah
- h. Kejelasan ketentuan pembebasan lahan pada tanah instansi seperti tanah TNI, Perhutani, dan tanah aset pemerintah
- i. Banyak dokumen yang tidak lengkap dan sesuai dengan kriteria sehingga tidak dapat diganti LMAN

4. Penyerahan Hasil

Permasalahan pada saat penyerahan hasil

- a. Kesulitan dalam identifikasi antara tanah yang dibebaskan K/L. LMAN, atau Pemda
- b. Kelengkapan/kerapihan dokumen khususnya pada kasus splitsing (pemisahan hak).
- c. Kurangnya fasilitas pendukung (printer, mesin fotokopi, dll) di beberapa tempat
- d. Pemahaman masih belum merata diantara kantor BPN;
- e. Kurang sinergiya antara BPN dan PPK
- f. Keterbatasan dana untuk implementasi sertifikasi

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

G. Faktor kunci kesuksesan pengadaan tanah

1. Perencanaan yang baik dan akurat
2. Kepastian ketersediaan Uang Ganti Rugi ataupun Biaya Operasional Pelaksanaan Pengadaan Tanah
3. Tidak adanya penundaan waktu pelaksanaan
4. Tata kelola yang baik dalam pelaksanaan pengadaan tanah:
 - a. Rincian Anggaran Biaya Operasional
 - b. Rencana Jadwal Kegiatan
 - c. Kualitas Daftar Nominatif dan Peta Bidang
 - d. Kepatuhan terhadap jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan
5. Dokumen yang berkualitas terdiri dari
 - a. Peta Bidang dan Daftar Nominatif yang berkualitas
 - b. Pelepasan Hak dan Pembayaran Ganti Rugi
 - c. Dokumen Penyerahan Hasil
6. Sinergi dan koordinasi antar K/L dan pihak terkait lainnya

LATIHAN

1. Jelaskan perkembangan UU Pengadaan Tanah pemerintah di Indonesia sampai saat ini ?
2. Bagaimana perbedaan arti pengadaan tanah antara PP 55/93 dan UU 2/2013 ?
3. Apa maksud dari musyawarah di dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 ?
4. Bagaimana tahapan pengadaan tanah sesuai UU No 2/2013 ?
5. Apa yang dimaksud dengan konsultasi publik ?

RANGKUMAN

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah

2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 Tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 Tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan
4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum atau Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993
5. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005
6. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006
7. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
8. Instansi adalah lembaga Negara, kementerian dan lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah propinsi, pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum milik Negara/badan hukum usaha milik Negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah
9. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan menyediakan tanah dengan cara member ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak
10. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah
11. Obyek hak atas tanah adalah tanah, ruang diatas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
12. Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

13. Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
14. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
15. Konsultasi publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
16. Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui lembaga pertanahan.
17. Ganti kerugian adalah penggantian yang dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.
18. Penilai pertanahan yang selanjutnya disebut penilai adalah orang perorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat ijin praktik penilaian dari menteri keuangan dan telah mendapat lesensi dari lembaga pertanahan untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah.
19. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut pemerintah, adalah presiden republic Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
20. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau walikota dan perangkat daerah sebagai unsure penyelenggara pemerintah daerah.
21. Lembaga pertanahan adalah Badan Pertanahan Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan. Pelaksanaan pengadaan tanah menurut UU No 2 Tahun 2013, dilaksanakan dengan Bentuk ganti kerugian :
22. 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

Kegiatan Belajar 2

LATIHAN

1. PMNA/Ka. BPN No. 2 Tahun 1992 mempunyai misi khusus dalam rangka penyediaan tanah. Jelaskan pernyataan seperti tersebut diatas!
2. Pemberian Ijin Lokasi sesuai Keppres No. 34 Tahun 2003 dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota. Jelaskan variasi pelaksanaannya di daerah-daerah!
3. Bagaimana perbedaan kepentingan umum dalam UU sebelum dan sesudah Reformasi ?
4. Pertimbangan teknis apakah yang diberikan BPN dalam izin lokasi ?
5. Bagaimanakah tata cara pemberian izin lokasi ?

RANGKUMAN

1. Peraturan yang melandasi perijinan sebelum Paket Juli 1992 dibedakan :
 - a. Perusahaan dengan fasilitas PMA/PMDN
 - b. Perusahaan Non-Fasilitas
 - c. Perusahaan Perumahan
2. Keputusan Presiden ini ditindaklanjuti dengan keluarnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1992 tentang Tata Cara Bagi Perusahaan untuk memperoleh Pencadangan Tanah, Ijin Lokasi, Pemberian, Perpanjangan dan Pembaharuan Hak Atas Tanah serta Penerbitan Sertifikatnya.
3. Pada tahun 1999 dikeluarkan PMNA/Ka. BPN No. 2 yang memberikan kewenangan pemberian IL kepada Bupati/Walikota, namun semua proses penyiapannya tetap dilaksanakan di Kantor Pertanahan setempat.
4. Keppres No. 34 Tahun 2003 kembali mengatur pelaksanaan pemberian IL, dimana kewenangan pemberiannya tetap ditangan Bupati/Walikota, namun penyiapannya dilakukan oleh dinas/instansi/badan yang ada di Pemda TK II, dan tidak lagi dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan setempat.

TES FORMATIF 1

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

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 lingkarihuruf B. Jika pernyataan SALAH dan Anda SETUJU, maka lingkarihuruf S.

SOAL :

1. Kepala Kantor pertanahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi adalah pejabat yang menandatangani izin lokasi. B – S
2. Berdasarkan Keppres Nomor 34 tahun 2003, penerbitan SK Ijin Lokasi mulai dari permohonan sampai ke penerbitan SK Ijin Lokasi, yang menandatangani adalah Bupati/Walikota. B – S
3. Instansi adalah lembaga Negara, kementerian dan lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah propinsi, pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum milik Negara/badan hukum usaha milik Negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah B - S
4. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan menyediakan tanah dengan cara member ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. B-S
5. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah. B-S
6. Obyek hak atas tanah adalah tanah, yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.B-S
7. Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. B-S
8. Konsultasi publik adalah proses FGD antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.B-S
9. Pelepasan hak adalah kegiatan pemberian ganti rugi dari pihak yang berhak kepada Negara melalui lembaga pertanahan.B-S

10. Penilai pertanahan yang selanjutnya disebut penilai badan hukum yang melakukan penilaian secara independen dan professional yang telah mendapat ijin praktik penilaian dari menteri keuangan dan telah mendapat lesensi dari lembaga pertanahan untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah. 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 :

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

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