

# TINJAUAN HUKUM PELEPASAN HAK ATAS TANAH KAS DESA OLEH PT.PERTAMINA (PERSERO) DALAM PENGEMBANGAN DEPOT PENGISIAN PESAWAT UDARA (DPPU) ADI SUMARMO SOLO

*Chalida Fatma Ferani, Dewi Puji Astuti*

Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta

## **ABSTRACT**

*Legal position on the problem of land is usually done by means of negotiations between the two sides, more particularly the problem of the liberation of the country Ngesrep cash that will be used for expansion Filling Aircraft Depot (DPPU) Adi Sumarmo Solo, the parties negotiate, ie between the from PT.Pertamina with village leaders Ngemplak where in the process of land acquisition through the stages long enough from the location setting, counseling, negotiation, identification, inventory, valuation of land price appraisal by the board or the board of assessors, compensation decisions, to emission rights. For through the stages it takes quite a long time up to 439 days the details stated in Law No. 2 Year 2012 Viewed from the angle of its own legal research, then in this study the authors use different types of normative legal research, research capacity and prescriptive approaches law. PT.Pertamina and The Village Ngesrep as the party that will do the release land release process is not implemented in accordance with the law. The process of land release cash Ngesrep village is neither party must include Lands Board (BPN) in cash land clearing procedures this village, it was assessed that both the mengesampibgkan an important role in the release of government land. Moreover in the case of setting the magnitude of change in the form of land loss is the successor, the Countryside or Appraiser PT.Pertamina not use that in this case comes from the Board of Lands. It is feared would adversely affect later on because in fixing the compensation shall only based on the price of land around.*

**Keywords:** *Relief Lands, Land Kas Village, Indemnification and Release of Land, Land Clearance Procedures*

## **ABSTRAK**

Kedudukan hukum dalam permasalahan mengenai tanah biasanya dilakukan dengan cara perundingan antara kedua belah pihak, yang lebih khususnya lagi permasalahan mengenai pembebasan tanah kas desa Ngesrep yang akan digunakan untuk pengembangan Depot Pengisian Pesawat Udara (DPPU) Adi Sumarmo Solo, maka pihak yang berunding yaitu antara pihak dari PT.PERTAMINA dengan pemimpin desa Ngemplak dimana dalam proses pembebasan lahan itu melalui tahapan-tahapan yang cukup panjang mulai dari penetapan lokasi, penyuluhan, negosiasi, identifikasi, inventarisasi, penilaian harga tanah oleh lembaga appraisal atau lembaga penilai, keputusan pembayaran ganti rugi, hingga pelepasan hak. Untuk melalui tahapan-tahapan itu memakan waktu yang cukup lama maksimal 439 hari yang rinciannya tertuang dalam Undang-Undang No 2 Tahun 2012. Ditinjau dari sudut penelitian hukum sendiri, maka pada penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif, sifat penelitian preskriptif dan menggunakan pendekatan undang-undang. PT.Pertamina dan Pihak Desa Ngesrep selaku pihak yang akan melakukan pelepasan tanah tidak melaksanakan proses pelepasan tersebut sesuai dengan undang-undang. Untuk proses pelepasan tanah kas desa Ngesrep tersebut kedua belah pihak tidak mengikutsertakan Lembaga Pertanahan (BPN) dalam prosedur pelepasan tanah kas desa ini, hal ini dinilai bahwa kedua belah tersebut mengesampibgkan peran penting pemerintah dalam pelepasan tanah. Selain itu dalam hal penetapan besarnya nilai ganti kerugian berupa tanah pengganti tersebut, Pihak Desa maupun PT.Pertamina tidak menggunakan Penilai yang dalam hal ini berasal dari Lembaga Pertanahan. Hal ini dikhawatirkan akan berdampak buruk dikemudian hari karena dalam penetapan nilai ganti ruginya hanya berdasarkan harga tanah sekitar.

**Kata Kunci:** Pelepasan Tanah, Tanah Kas Desa, Ganti Rugi Pelepasan Tanah, Prosedur Pelepasan Tanah

## PENDAHULUAN

Salah satu kekayaan bagi bangsa Indonesia atau sumber daya alam yang di ciptakan Tuhan Yang Maha Esa yang sangat dibutuhkan bagi kehidupan manusia adalah tanah. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan mendayagunakan tanah. Kehidupan manusia tidak dapat di pisahkan dari tanah. Tanah merupakan modal dan suatu unsur utama dalam pembangunan menuju terbentuknya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar 1945. Oleh karena itu, pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Indonesia. Dalam hal ini harus dihindari adanya upaya menjadikan tanah sebagai barang dagangan, objek spekulasi dan hal lain yang bertentangan dengan prinsip-prinsip yang terkandung dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 (Arie Sukanti Hutagalung, 2008 : 83).

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Bagi negara Indonesia yang sebagian bangsanya masih hidup dengan menggantungkan pada hasil tanah, fungsi tanah amat penting bagi kelangsungan kehidupan mereka. Apalagi mereka hidup di daerah pedesaan yang pada umumnya tunduk pada hukum adat dimana hubungan antara tanah dan manusia dipandang sebagai hubungan yang bersifat religio magis (Soerojo Wignjodipoero, 1993:197). Tanah juga menempati posisi yang vital dalam konteks perkembangan di sektor agraria. Tanah telah berubah dari alat produksi subsistensi rakyat menjadi alat produksi bagi organisasi kapitalis. Selain ungkapan tersebut diatas,

tanah merupakan titik temu bagi kepentingan semua pihak atau dengan kata lain tanah itu ajang konflik kepentingan semua pihak ( Samta Priyatna, 2003 : Vol.4 ).

Masalah tanah merupakan persoalan yang sangat kompleks sepanjang sejarah dan perkembangan hubungan manusia dengan tanah selain itu masalah pengadaan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa: “tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut UUPA” (Adrian Sutedi,2008:45). Pengambilan tanah-tanah penduduk untuk kepentingan pembangunan atau penyelenggaraan kepentingan umum dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara antara lain meliputi : “pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan tanah), pencabutan hak atas tanah dan perolehan tanah secara langsung (jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela)” (Ollan Sitorus,2004:1 ).Proses pengadaan tanah tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti rugi, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data-data yang diajukan dalam mengadakan taksiran pemberian ganti rugi. Sehingga apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan.

Berkaitan dengan hal tersebut banyak terjadi permasalahan mengenai tanah, seperti permasalahan mengenai pembebasan hak

atas tanah kas desa. Dalam hal ini seperti yang terjadi di desa Ngesrep, kecamatan Ngemplak, kabupaten Boyolali oleh PT. PERTAMINA dimana tanah tersebut adalah tanah kas desa, yang tidak lain merupakan tanah kekayaan desa yang pada umumnya digunakan untuk mencukupi kebutuhan masyarakat desa tetapi tanah tersebut hanya berukuran kecil dan sudah tidak produktif lagi. Maka dari itu PT.PERTAMINA berencana untuk membeli tanah tersebut untuk digunakan sebagai lahan pengembangan Depot Pengisian Pesawat Udara (DPPU) Adi Sumarmo Solo, sebab dilihat dari segi manfaatnya bagi desa tersebut, tanah itu dinilai sudah tidak produktif lagi. Disisi lain pihak Angkasa Pura juga berencana akan membeli tanah tersebut. Agar tanah tersebut tidak jadi di beli oleh Angkasa Pura, maka PT.PERTAMINA memutuskan untuk menyewa tanah tersebut sambil mengurus proses jual belinya. Dalam permasalahan ini, penulis ingin meneliti apakah permohonan pengajuan pembebasan lahan oleh PT.PERTAMINA yang dapat dilihat dari prosedurnya telah efektif dan efisien sesuai dengan Undang-Undang mengingat proses pengadaan tanah khususnya kas desa yang akan digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum memakan tahapan yang rumit dan panjang, melibatkan pihak yang tidak sedikit serta harus sesuai dengan kebijakan-kebijakan yang tertuang dalam Undang-Undang dan bagaimanakah penetapan ganti ruginya mengingat tanah tersebut adalah tanah milik desa yang tentunya penetapan besarnya ganti rugi dapat bermanfaat bagi masyarakat desa setempat.

Kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sekarang ini dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Kebijakan-kebijakan tersebut dikeluarkan agar pembangunan nasional khususnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah dapat dilakukan dengan sebaik-baiknya dalam pelaksanaan pengadaan tanahnya. Kedudukan hukum dalam permasalahan mengenai tanah biasanya dilakukan dengan cara perundingan antara kedua belah pihak, yang lebih khususnya lagi permasalahan mengenai pembebasan tanah kas desa Ngesrep yang akan digunakan untuk pengembangan Depot Pengisian Pesawat Udara (DPPU) Adi Sumarmo Solo, maka pihak yang berunding yaitu antara pihak dari PT.PERTAMINA dengan pemimpin desa Ngemplak dimana dalam proses pembebasan lahan itu melalui tahapan-tahapan yang cukup panjang mulai dari penetapan lokasi, penyuluhan, negosiasi, identifikasi, inventarisasi, penilaian harga tanah oleh lembaga appraisal atau lembaga penilai, keputusan pembayaran ganti rugi, hingga pelepasan hak. Untuk melalui tahapan-tahapan itu memakan waktu yang cukup lama maksimal 439 hari yang rinciannya tertuang dalam Undang-Undang No 2 Tahun 2012.

Maka atas dasar uraian tersebut, untuk mengetahui lebih lanjut mengenai tahapan pelaksanaan pengembangan Depot Pengisian Pesawat Udara (DPPU) Adi Sumarmo Solo serta mengenai kesepakatan ganti rugi antara para pihak yang terkait, maka penulis mengajukan penulisan hukum dengan judul “TINJAUAN HUKUM PELEPASAN HAK ATAS TANAH KAS DESA OLEH PT.PERTAMINA (PERSERO) DALAM PENGEMBANGAN DEPOT PENGISIAN PESAWAT UDARA (DPPU) ADI SUMARMO SOLO”.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan dua permasalahan pokok yang akan dikaji dalam penelitian, yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pelepasan hak atas tanah kas desa oleh PT.PERTAMINA (PERSERO) dalam pengembangan Depot Pengisian Pesawat Udara (DPPU) Adi Sumarmo menurut perundang-undangan?
2. Bagaimana bentuk ganti rugi atas kepemilikan tanah untuk kepentingan pembangunan menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Perpres No 71 Tahun 2012?

## METODE PENELITIAN

Ditinjau dari sudut penelitian hukum sendiri, maka pada penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif memiliki definisi yang sama dengan penelitian doktrinal yaitu penelitian yang berdasarkan bahan-bahan hukum primer dan sekunder. Sehingga, dalam penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori, atau konsep baru sebagai preskriptif dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi ( Peter Mahmud Marzuki, 2013:55-56).

Dalam penulisan hukum ini, sifat penelitian yang digunakan penulis ialah preskriptif. Artinya, Ilmu Hukum mempelajari tujuan hukum, konsep-konsep hukum, norma-norma hukum, kaidah-kaidah hukum, validitas aturan hukum dan nilai-nilai keadilan. Sebagai ilmu terapan, Ilmu Hukum menerapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Dalam hal ini, objek Ilmu Hukum adalah koherensi antara norma hukum dan prinsip hukum, antara aturan hukum dan norma hukum, serta koherensi antara tingkah laku ( act )- bukan perilaku ( behavior )- individu dengan norma hukum. Serta preskriptif keilmuan hukum ini

merupakan sesuatu yang substansial di dalam Ilmu Hukum ( Peter Mahmud Marzuki, 2013:41-42 ).

Mengenai pendekatan penelitian di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan Undang-Undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*) (Peter Mahmud Marzuki, 2010:93).

Pendekatan penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) yang menggunakan berbagai peraturan yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder, yaitu data atau informasi hasil telaah dokumen penelitian yang telah ada sebelumnya, bahan kepustakaan seperti buku-buku, literatur, koran, majalah, jurnal, maupun arsip-arsip yang berkesesuaian dengan penelitian yang dilakukan. Sumber Data Sekunder, merupakan sumber data yang didapatkan secara langsung berupa keterangan yang mendukung data primer. Sumber data sekunder merupakan pendapat para ahli, dokumen-dokumen, tulisan-tulisan dalam buku ilmiah, dan literatur yang mendukung data.

## PEMBAHASAN

### 1. Prosedur Pelepasan Tanah untuk Pengembangan DPPU Adi Sumarmo oleh PT.PERTAMINA (PERSERO) tidak sesuai dengan Undang-Undang No 2 Tahun 2012

Untuk menunjang atau memudahkan akses menuju Depot Pengisian Pesawat Udara (DPPU) Adi Sumarmo, maka direncanakan pembangunan jalan untuk *bufferzone* (kawasan penyangga) dan akses jalan keluar masuk *Refueller* (tangki pengangkut avtur) menggantikan akses jalan yang lama milik PT.Angkasa Pura. Prosedur pengadaan tanah adalah sebagai berikut:

#### a. Perencanaan Pengadaan Tanah

Sesuai dengan pasal 14 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di jelaskan bahwa:

“Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan”.

Pihak pertamina telah menyusun Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis maupun Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang kemudian disusun guna mengajukan proposal kepada Gubernur Jawa Tengah. Selain itu PT.Pertamina juga mengajukan surat kepada Pemerintah Desa Ngesrep Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali mengenai rencana pembelian tanah kas desa yang berada di sebelah selatan DPPU Adi Sumarmo Solo tersebut yang akan digunakan dalam rangka meningkatkan jumlah kapasitas bahan bakar pesawat avtur di Pertamina DPPU Adi Sumarmo karena

meningkatnya penerbangan di Bandar Udara Internasional Adi Sumarmo maka diperlukan perluasan lahan DPPU Bandara Adi Sumarmo. Pengajuan surat ini pun dilakukan karena Pihak Pemerintah desa meminta DPPU agar mengajukan surat resmi mengenai maksudnya tersebut setelah terjadi pertemuan pada awal tahun 2013 antara pihak DPPU Bandara Adi Sumarmo dengan Pihak Pemerintah desa di Kantor Desa Ngesrep. Pihak Desa Ngesrep disini juga telah mengajukan surat ijin pelepasan tanah kas desa kepada Gubernur Jawa Tengah.

#### 1) Persiapan Pengadaan Tanah

##### a. Pemberitahuan Rencana Pembangunan

Dalam rangka memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai maksud dan tujuan dilaksanakannya Pembangunan untuk pengembangan DPPU Adi Sumarmo, seharusnya dilakukan kegiatan pemberitahuan atau sosialisasi di Desa Ngesrep Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali akan tetapi dalam kenyataannya PT. Pertamina selaku pihak yang memerlukan tanah tersebut tidak melakukan sosialisasi terlebih dahulu mengenai tujuan dilaksanakannya pembangunan itu. Pada tahapan ini pihak Pertamina hanya melakukan pemberitahuan kepada Desa Ngesrep tentang rencananya untuk membeli tanah kas desa yang ada di sebelah selatan DPPU guna pengembangan DPPU Adi Sumarmo dengan datang di Kantor Desa Ngesrep pada awal tahun 2013.

Kemudian pihak desa meminta DPPU mengajukan surat resmi mengenai maksud kedatangannya tersebut yang kemudian disanggupi oleh PT.Pertamina dengan mengajukan Surat Nomor 211/F 144440/2013-SO DPPU (surat terlampir) pada tanggal 12 Agustus 2103. Dimana seharusnya PT.Pertamina menyampaikan kepada masyarakat di lokasi rencana pembangunan, baik langsung maupun

yang terkena dampaknya. Karena kegiatan ini sangat penting dan harus dilakukan mengingat dampak dari pengadaan tanah ini akan berimbas langsung kepada masyarakat setempat.

b. Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan

Untuk mengetahui secara jelas dan terperinci terkait dengan kepemilikan tanah, bangunan dan tanaman yang terkena Pembangunan Pengembangan Depot Pengisian Pesawat Udara Adi Soemarmo Solo maka seharusnya dilakukan pendataan dengan melibatkan:

- (1) Petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali yang mendata tanah yang terkena pelebaran / pembangunan DPPU dan dituangkan dalam blangko warna putih;
- (2) Petugas dari Dinas Pekerjaan Umum yang mendata bangunan-bangunan yang terkena pelebaran/ pembangunan DPPU dan dituangkan dalam blangko warna biru;
- (3) Petugas dari Dinas Pertanian yang mendata berbagai jenis tanaman yang terkena pelebaran/ pembangunan DPPU dan dituangkan dalam blangko warna hijau;
- (4) Petugas dari Dinas Gabungan Instansi / Unit Verja yang mendata aset-aset pemerintah dan lembaga lain yang terkena pelebaran/ pembangunan DPPU;
- (5) Petugas dari Sekretariat Panitia yang bertugas memfasilitasi kelancaran pelaksanaan petugas serta melakukan rekapitulasi terhadap hasil pendataan.

Pada tahapan ini Pihak PT.Pertamina melakukan pendataan awal mengenai tanah yang akan dibelinya tersebut, hanya dengan mendatangi langsung lokasi dan melakukan cek lokasi yang tertuang dalam notulen

rapat pada tanggal 5 Februari 2014 tanpa melibatkan pihak pemerintah dalam pendataan ini seperti petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, Petugas Dinas Pekerjaan Umum maupun Petugas Dinas Pertanian.

c. Konsultasi Publik Rencana Pembangunan

Konsultasi publik ini telah dilaksanakan oleh PT.Pertamina dengan melibatkan pihak DPPU itu sendiri, Pemerintah Desa Ngesrep, BPD Desa Ngesrep, Camat Ngemplak dan Ka Bag Pemdes Kabupaten Boyolali. Yang menghasilkan kesepakatan mengenai permohonan pelepasan tanah kas desa tersebut. Atas dasar kesepakatan inilah Pihak DPPU mengajukan permohonan penetapan atas lokasi yang direncanakan kepada Gubernur berupa Surat Nomor: 258/ F14400/ 2014-S3 tentang Klarifikasi Proposal Permohonan Pelepasan Tanah Kas Desa Ngesrep Yang Akan Digunakan Untuk Kawasan Pengembangan DPPU Adisoemarmo PT Pertamina (Persero). Akan tetapi hingga kini tidak ada surat balasan yang berisi penetapan lokasi yang diterbitkan oleh Gubernur. Dalam surat ini dijelaskan beberapa hal yang menjadi hasil dari pembahasan rapat yaitu mengenai :

- (1) Pembelian tanah kas desa yang akan digunakan sebagai Bufferzone dan jalan keluar masuk Refueller menggantikan akses jalan yang lama yang merupakan milik PT.Angkasa Pura I.
- (2) Penetapan harga tanah Rp 750.000 -/ m<sup>2</sup> disamping DPPU Adisoemarmo berdasarkan proses tawar menawar antara Pemerintah Desa Ngesrep dan PERTAMINA.
- (3) Klarifikasi penulisan dalam notulen rapat tanggal 5 Februari 2014 tentang biaya-biaya yang timbul akibat dari pembelian Tanah Kas Desa Ngesrep antara lain honorarium pengadaan bahan,

alat tulis kantor, cetak/stensil, fotokopi/ pengadaan, rapat, sidang-sidang yang berkaitan dengan proses pengadaan tanah, satuan tugas, biaya keamanan, penunjang musyawarah, sosialisasi dan biaya perjalanan dinas dalam rangka penyelenggaraan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Atas dasar surat inilah dapat dilihat adanya kekeliruan tentang cara yang ditempuh Pihak DPPU dalam prosedur pelepasan tanah kas desa itu, disini dapat diketahui dengan jelas bahwa dalam pengajuan surat permohonan pelepasan tanah kas desa seharusnya tidak dibahas dahulu mengenai besarnya penetapan ganti kerugian, sebab penetapan ganti kerugian akan dinilai oleh Penilai dari Lembaga Pertanahan (BPN) bukan dari perkiraan Pihak Desa itu sendiri, sebab akan dikhawatirkan terjadi ketidakseimbangan mengenai kisaran besarnya ganti kerugian, yang kemungkinan dikemudian hari akan timbul masalah selanjutnya. Seharusnya penetapan ganti kerugian dilakukan melalui musyawarah setelah adanya penetapan lokasi dari Gubernur. Dan setelah ditetapkannya lokasi pembangunan tersebut, Pihak desa hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Pihak DPPU yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan (BPN).

#### d. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Dalam tahapan ini PT.PERTAMINA selaku instansi yang memerlukan tanah dengan menggunakan Penetapan Lokasi dari Gubernur selanjutnya mengajukan permohonan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) suatu lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan. Sebagaimana tercantum dalam pasal 49 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012

Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu :

“Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Kepala BPN” (Perpres No 71 Tahun 2012).

Sesuai dengan pasal 36 Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

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

Pihak desa Ngesrep menginginkan bentuk kerugian atas pelepasan tanah kas desa tersebut adalah berupa tanah pengganti. Pihak desa mengajukan besarnya bentuk kerugian yang nantinya uang tersebut akan dibelikan tanah pengganti yang lokasinya tidak jauh dari desa.

Besarnya ganti kerugian dalam pengadaan lahan ini di taksir sendiri oleh Pihak Desa yang menetapkan besarnya ganti kerugian sebesar Rp 750.000,-/m<sup>2</sup> . Pihak Desa dalam menetapkan besarnya ganti kerugian tersebut hanya berdasarkan pada harga pelepasan tanah untuk Jalan Tol di Desa Ngesrep antara Rp 200.000 s/d Rp 300.000,-/m<sup>2</sup> jadi sudah 2 kali pilat harga Tol dan berpedoman pada harga pasar Rp 500.000,- s/d Rp 750.000,-/m<sup>2</sup>. Setelah adanya pengajuan bentuk ganti kerugian oleh Pihak desa, maka dibentuklah panitia pengadaan pengganti tanah kas desa Ngesrep sesuai dengan Keputusan Kepala Desa Ngesrep Nomor: 141/ 14/ II/ 2014 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah Kas Desa Ngesrep Kecamatan Ngempak Kabupaten Boyolali.

Dilihat dari cara Pihak Desa

menetapkan ganti kerugian, Pihak Desa tidak bertindak sesuai dengan tertuang dalam Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 pasal 65 ayat (1), yang seharusnya besarnya ganti kerugian tersebut dinilai oleh Penilai dari Lembaga Pertanahan (BPN). Melihat dari kenyataan yang ada Pihak DPPU maupun Pihak Desa mengesampingkan peran lembaga pemerintahan dalam hal ini Lembaga Pertanahan (BPN) mengenai prosedur pengadaan tanahnya yang secara jelas telah tercantum dalam Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 sebagai pedoman dalam pengadaan tanah kas desa tersebut sebab proses pengadaan tanah yang terjadi antara Pihak DPPU dan Pihak Desa terjadi pada tahun 2013 dimana telah diundangkannya Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

## **2. Bentuk Ganti Rugi Menurut Undang-Undang**

Secara teknis bentuk ganti kerugian lebih mendetail diatur dalam Perpres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Bentuk ganti kerugian meliputi uang, tanah pengganti, pemukiman kembali. Kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah (Perpres No 71 Tahun 2012). Pemberian ganti kerugian dilakukan paling lama 7 hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah (Perpres No 71 Tahun 2012).

Dari ketentuan yang tercantum didalam Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 tersebut dapat dengan jelas dipahami bahwa peranan Ketua Pengadaan Tanah dalam setiap proses pengadaan tanah itu sangatlah penting, sebab ia memiliki fungsi primer dalam

pengadaan tanah dimana Ketua Pengadaan Tanah inilah yang nantinya akan menetapkan tim penilai untuk menilai besarnya ganti kerugian dan juga yang sangat dimengerti bahwa Ketua Pengadaan Tanah adalah berasal dari Lembaga Pertanahan, yaitu lembaga negara yang mengurus mengenai pertanahan yang ada di wilayah Republik Indonesia. Tanah kas desa yang dalam hal ini adalah sebagai objek dalam pengadaan tanah adalah merupakan tanah negara, yang dikuasai oleh Desa. Apabila pihak yang akan menyelenggarakan pengadaan tanah bagi kepentingan umum mengabaikan tugas dan fungsi lembaga ini atau Ketua Pengadaan Tanah maka dapat disimpulkan bahwa pihak tersebut mengabaikan fungsi pemerintahan. Apalagi objek pengadaan tanah antara Pihak DPPU dengan Pihak Desa Ngesrep adalah merupakan tanah kas desa yang tidak lain merupakan tanah instansi, yang secara tidak langsung harus melibatkan fungsi pemerintahan dalam proses pengadaan lahannya dan harus sesuai dengan apa yang ada di dalam ketentuan perundang-undangan.

## **PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- a. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara di antaranya adalah infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi yaitu salah satunya adalah pengembangan Depot Pengisian Pesawat

Udara (DPPU) Adi Sumarmo Solo. Pengembangan Depot Pengisian Pesawat Udara ini membutuhkan tanah kas desa dalam pelaksanaannya. Maka dari itu pelaksanaan pengadaan tanah harus sesuai dengan peraturan yang berlaku agar tidak merugikan masyarakat. Dalam tahapan pelaksanaannya, pengembangan Depot Pengisian Pesawat Udara (DPPU) Adi Sumarmo tidak sesuai dengan substansi peraturan perundangan pengadaan tanah yang berlaku yaitu berdasarkan Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum serta Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 sebagai peraturan pelaksanaannya. Bagian yang tidak sesuai yaitu :

- 1) Pihak Pertamina maupun Pihak Desa Ngesrep meskipun kedua belah pihak ini telah mengajukan surat ijin Gubernur Jawa Tengah, akan tetapi dalam proses pelepasan tanah kas desa tersebut kedua belah pihak tidak menanti proses selanjutnya yang diinstruksikan oleh Gubernur. Semua proses yang dilalui dilaksanakan tanpa peran Gubernur, hanya pihak Desa beserta Pemerintah Kabupaten Boyolali dan warga sekitar desa Ngesrep.
- 2) Pada tahapan rencana pembangunan Pihak Pertamina hanya melakukan pemberitahuan kepada Desa Ngesrep tentang rencananya untuk membeli tanah kas desa yang ada di sebelah selatan DPPU guna pengembangan DPPU Adi Sumarmo dengan datang di Kantor Desa Ngesrep pada awal

tahun 2013, Pihak Pertamina tidak melakukan sosialisasi terlebih dahulu mengenai tujuan dilaksanakannya pembangunan itu. Hal ini dapat berakibat ketidaktahuan warga desa Ngesrep mengenai maksud dan tujuan akan dikembangkannya luas tanah DPPU Adi Sumarmo sehingga besar kemungkinan diwaktu yang akan datang warga desa setempat menuntut mengenai hal ini sebagai akibat dari ketidaktahuan mereka mengenai maksud dan tujuan pelepasan tanah kas desa tersebut.

- 3) Dalam hal pengadaan tanah ini kedua belah pihak tidak melibatkan Lembaga Pertanahan yang merupakan pihak dari pemerintah yang berperan untuk menyelesaikan berbagai macam masalah pertanahan. Hal ini tentunya tidak sesuai dengan apa yang tercantum di dalam Undang-Undang, selain itu kedua belah pihak ini juga seakan tidak menganggap penting peran Lembaga Pertanahan, mereka terlihat seperti mengesampingkan peran pemerintah dalam proses pengadaan tanah ini. Tanah ini adalah tanah kas desa, dimana tanah tersebut merupakan tanah pemerintah yang dalam hal ini adalah pemerintah desa. Maka dari itu proses pengadaan tanahnya juga harus melibatkan peran serta lembaga pemerintah seperti lembaga pertanahan.
- b. Pihak PERTAMINA maupun Pihak Desa sepakat bahwa ganti rugi atas tanah kas desa yang akan dilepaskan itu adalah tanah pengganti Sesuai dengan Pasal 36 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk tanah pengganti. Mengenai bentuk ganti

rugi yang disepakati kedua belah pihak, Pihak Pertamina maupun Pihak Desa memutuskan sendiri mengenai bentuk ganti ruginya. Pihak Desa mengajukan bentuk ganti ruginya kepada Pihak Pertamina. Dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah telah disebutkan bahwa untuk bentuk ganti kerugian terhadap tanah yang akan dilepaskan maka penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian diserahkan kepada pihak penilai yaitu berasal dari Lembaga Pertanahan (BPN). Dalam penentuan mengenai harga tanah pengganti yang akan digunakan sebagai bentuk ganti rugi atas dilepaskannya tanah kas desa tersebut, Pihak Desa hanya berdasarkan harga pasaran tanah di sekitar lokasi Bandar Udara Adi Sumarmo. Hal ini dapat menimbulkan rendahnya tingkat ganti rugi karena harga tanah ditentukan oleh Pihak Desa dengan memperkirakan sendiri tanpa perhitungan yang tepat..

## 2. Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian maka penulis dapat mengemukakan saran-saran sebagai berikut:

- a. Pihak PERTAMINA maupun Pihak Desa agar melakukan proses pelepasan tanah kas desa tersebut sesuai dengan apa yang sudah diatur dalam Undang-Undang No 2 Tahun 2012 maupun Peraturan Presiden No 71 Tahun 2012 supaya
- b. Pihak Pertamina maupun Pihak Desa dapat memakai Lembaga Penilai Harga Tanah *Independent* yang telah ada sebelumnya untuk membantu menentukan besarnya harga tanah untuk pengadaan tanah guna pengembangan Depot Pengisian Pesawat Udara (DPPU) Adi Sumarmo. Jadi Pihak Pertamina maupun Pihak Desa Ngesrep disarankan agar tidak menetapkan nilai ganti rugi tanpa bantuan Lembaga Penilai, sebab dikhawatirkan nilai tersebut tidak sesuai dengan hitungan yang sebenarnya yang dikhawatirkan akan menimbulkan masalah lain dikemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Chulaemi. 1993. *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*. Semarang: FH-Undip.
- Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Abd. DP Azis. 2013. Legal Analysis of Land Acquisition for Public Interest in South Sulawesi Province. *Journal of Law, Policy and Globalization*. Vol.14, PP: 2224-3240.
- A.P Parlindungan. 1997. *Hukum Agraria Serta Landreform*. Bandung: Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_. 1998. *Komentor Atas Undang Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Arie Sukanthi Hutagalung. Markus Gunawan. 2008. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Eddy Ruchiyat. 2006. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Bandung:Alumni.
- Effendi Perangin. 1991. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Hadi Setia Tunggal. 2014. *Perundang-Undangan Pertanahan Terbaru Edisi 2014*. Harvarindo.
- Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi*. Madang: Bayu Media.
- Maria S.W. Sumardjono, 2006. *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta : Kompas.
- Nurmayani. 1997. Penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi tanah terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan. *Jurnal Penelitian Hukum*. Vol: 5, No.16.
- Oloan Sitorus. 2004. *Kapita Selekta Perbandingan Hukum Tanah*. Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong. 2004. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta :Mitra Kebijakan Tanah Indonesia,.
- Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- \_\_\_\_\_. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- \_\_\_\_\_. 2013. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group
- Roy frike lasut. 2013. Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi Atas Tanah Menurut UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Vol:1, No.4.
- Rusmadi Murad. 2013. *Administrasi Pertanahan*. Bandung : Mandar Maju.

- Samta Prayitna. 2003. Pengadaan Tanah bagi Prmbangunan untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Klaten Jawa Tengah. *Jurnal Penelitian Hukum*. Vol:4, No.2, Desember 2003.
- Setiono. 2005. *Metode Penelitian Hukum*. Surakarta: UNS.
- Sihombing. 2005. *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta : PT. Toko Gunung Agung.
- Soedharyo Soimin. 1993. *Status Hak dan Pengadaan Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Pres.
- \_\_\_\_\_.2010. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: PT.Gramedia Purtaka Utama.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- wikipedia.org/wiki/garis\_sempadan (diakses pada hari kamis 10 Juni 2014 pukul 22.35 waktu indonesia bagian barat).