

PEMBERIAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN *RUNWAY* 3 BANDAR UDARA INTERNASIONAL SOEKARNO-HATTA

Giffron Samosir

Sarjita

Koes Widarbo

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Abstract: The provision of compensation for land acquisition for the construction of *runway* 3 at Soekarno-Hatta International Airport found problems that made the implementation of the development not complete according to the determined target. The research objective is to determine the implementation of compensation, the problems that occur and the solutions in solving them. This research uses qualitative methods with a descriptive approach. Research results: problems in the provision of compensation, namely differences in community understanding regarding deliberations to determine compensation, objections to the amount of compensation, parties who have the right not known their whereabouts, payment of separate compensation for land and buildings that have been consigned and disputes over ownership of land acquisition objects. The settlement of the problem of giving compensation is carried out by referring to the land acquisition law, while matters that are not regulated and/or incomplete in the regulation are resolved by the policy of the land acquisition executor.

Keyword: Land Acquisition, Compensation, Problems, Solutions.

Intisari: Pemberian ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta ditemukan permasalahan yang membuat pelaksanaan pembangunan tidak selesai sesuai target yang ditentukan. Tujuan penelitian adalah mengetahui pelaksanaan pemberian ganti kerugian, permasalahan yang terjadi serta solusi dalam menyelesaikannya. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Hasil penelitian: permasalahan dalam pemberian ganti kerugian yaitu perbedaan pemahaman masyarakat terkait musyawarah penetapan ganti kerugian, keberatan besaran ganti kerugian, pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya, pembayaran ganti kerugian terpisah tanah dan bangunan yang sudah dikonsinyasikan dan sengketa kepemilikan objek pengadaan tanah. Penyelesaian permasalahan pemberian ganti kerugian dilakukan dengan berpedoman kepada undang-undang pengadaan tanah sedangkan hal yang tidak diatur dan/atau tidak lengkap di peraturan tersebut penyelesaian dengan kebijakan dari pelaksana pengadaan tanah.

Kata kunci: Pengadaan Tanah, Ganti Kerugian, Problematika, Solusi.

A. Pendahuluan

Pembangunan yang diprioritaskan oleh pemerintah pada saat ini adalah pembangunan infrastruktur sebagai penunjang pertumbuhan ekonomi negara di era perkembangan zaman (Putri 2019, 6). Salah satu infrastruktur yang perlu ditingkatkan kapasitas dan kualitasnya adalah bandar udara (bandara) karena kebutuhan akan moda transportasi udara yang semakin meningkat. Peningkatan kapasitas dan kualitas pelayanan bandara adalah perbaikan infrastruktur dan perluasan lahan bandara itu

sendiri. Hal ini menuntut PT. Angkasa Pura II (Persero) sebagai perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang pengelolaan bandar udara wilayah barat Indonesia untuk melakukan pengembangan sarana dan prasarana bandar udara yang dikelola, salah satunya adalah Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta, Tangerang, Provinsi Banten (Sugiyanto dan Habibullah 2018).

Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta merupakan bandara terbesar dan utama di Indonesia serta melayani penerbangan di kota Jakarta dan sekitarnya pulau Jawa. Bandara ini mulai beroperasi sejak tahun 1985 yang mempunyai 3 terminal dan 2 landasan pacu (*runway*). Pada tahun 2014, Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta menjadi bandara tersibuk ke-8 di dunia dengan melayani 57 juta penumpang per tahun. Sehubungan dengan terus meningkatnya jumlah kegiatan penumpang angkutan udara tersebut dan mengatasi *over capacity* dilakukan pengembangan Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta dengan pembangunan *runway* ke-3 (*runway 3*). Pembangunan *runway 3* dilaksanakan oleh PT. Angkasa Pura II sebagai pengelola bandara melalui kegiatan pengadaan tanah.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan *runway 3* Bandar Udara Soekarno-Hatta dimulai pada tahun 2016. Presiden Joko Widodo mengungkapkan proyek pembangunan landasan pacu atau *runway* ke-3 di Bandar Udara Soekarno-Hatta tidak dapat selesai sesuai target yang direncanakan pada akhir tahun 2018 karena ada masalah pembebasan lahan (Aditya dan Asmara, 2018). Pembebasan lahan untuk pembangunan landasan pacu (*runway*) 3 Bandar Udara Soekarno-Hatta berjalan panjang dan alot. Tiga tahun berjalan, pembayaran ganti rugi ribuan bidang tanah di Desa Rawa Rengas dan Rawa Burung belum juga selesai (Arjanto 2018). Ratusan warga Desa Rawarengas hingga kini masih bertahan karena belum menerima ganti rugi atas bidang tanah dan rumah mereka yang tergusur proyek perluasan Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta tersebut. Seperti di RW 15, saat ini 145 kepala keluarga atau 750 jiwa masih bertahan (Chairunnisa 2019). Ratusan warga dari sejumlah RT di Desa Rawa Rengas yang ada di sekitar Bandar Udara Soekarno-Hatta sejak pagi hingga siang melakukan pemblokiran jalan Perimeter Utara, salah satu akses ke Bandar Udara Soekarno-Hatta. Mereka menutup jalan dengan batu, kayu dan membakar ban bekas. Tuntutan warga adalah ganti rugi lahan dan bangunan mereka yang tergusur proyek pembangunan landasan pacu atau *runway 3* Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta yang hingga kini belum mereka terima (Sugiarto 2019).

Pada umumnya hal yang paling sulit dalam pengadaan tanah adalah pada proses ganti rugi (Farid, Yahman dan Mujiati 2016, 126). Permasalahan mengenai ganti kerugian

merupakan isu sentral yang paling rumit penanganannya dalam kegiatan pengadaan tanah oleh pemerintah dengan memanfaatkan tanah-tanah hak (Sumardjono 2007, 78). Jika negara ingin mengambil tanah masyarakat, maka harus memberi ganti kerugian sebagai pengganti dari nilai tanah dan yang berdiri di atasnya kepada pemegang hak (Sitorus, Sitepu dan Sauni 1995, 31). Keadilan dalam pemberian ganti kerugian, yaitu ganti kerugian tidak boleh membuat seseorang menjadi lebih kaya atau sebaliknya menjadi lebih miskin dibandingkan dengan keadaan sebelum tanahnya diambil untuk kegiatan pembangunan (Sumardjono 2015, 47).

Pemberian ganti kerugian menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Banyak faktor yang menyebabkan terjadi permasalahan dalam pemberian ganti kerugian sehingga seringkali menjadi proses yang paling panjang dan berlarut-larut. Masalah ganti kerugian menyebabkan pembangunan tidak dapat diselesaikan sesuai dengan target yang telah direncanakan. Berdasarkan hal tersebut, maka tulisan ini akan mengkaji problematika pemberian ganti kerugian yang terjadi dalam Pengadaan Tanah Pembangunan *Runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta di Kabupaten Tangerang, penyebab terjadinya dan solusi yang diberikan untuk menyelesaikan permasalahan yang ada agar pemberian ganti kerugian dapat dilaksanakan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Pengambilan data dilakukan melalui wawancara dengan narasumber, yaitu pelaksanaan pengadaan tanah, instansi yang memerlukan tanah yaitu PT. Angkasa Pura II (Persero), aparat Desa Rawa Rengas, Rawa Burung dan Desa Bojong Renged dan pihak yang berhak atas ganti kerugian. Selain wawancara dilakukan studi dokumen berdasarkan dokumen pengadaan tanah dan dokumen lain yang mendukung penelitian. Data dan informasi kemudian dipilah mana yang relevan, dianalisa untuk mencapai tujuan penelitian dalam menjawab permasalahan.

Penelitian ini memiliki nilai kebaruan (*novelty*) dalam hal membahas problematika pemberian ganti kerugian sejak tahap musyawarah penetapan ganti kerugian. Peneliti membandingkan dengan penelitian sebelumnya, yaitu: pertama, Roni (2018), penelitian tentang faktor-faktor keberatan pihak yang berhak atas besaran ganti kerugian yang mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri. Metode penelitian dan lokasi berbeda. Kedua, Luthfiyah (2018), penelitian tersebut mengkaji mengenai mekanisme ganti kerugian penyelesaian sengketa dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta di Pengadilan Negeri Tangerang. Metode penelitian yang digunakan berbeda. Ketiga, Chrisnawati

(2018), penelitian ini mengkaji problematika ganti kerugian tanah kas desa pada pengadaan tanah. Metode penelitian dan lokasi berbeda. Keempat, Manurung (2018), penelitian ini mengkaji mengetahui faktor penyebab konsinyasi dan alasan konsinyasi yang tidak di ambil pada pengadilan negeri setempat dan untuk mengetahui bentuk penyelesaian penitipan uang ganti kerugian yang tidak diambil oleh pihak yang berhak. Metode penelitian yang digunakan dan lokasi berbeda.

B. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian

Pengadaan tanah pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta dilaksanakan berdasarkan Keputusan Gubernur Banten Nomor 598/Kep.83-Huk/2016 tanggal 5 Februari 2016 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta, setelah 2 tahun diperpanjang dengan Keputusan Gubernur Banten Nomor 598/Kep.19-Huk/2018 tanggal 25 Januari 2018 tentang Perpanjangan Penetapan Lokasi Pembangunan *Runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta menetapkan luas tanah yang dibutuhkan dalam pembangunan adalah $\pm 173,19$ ha yang terletak di Desa Bojong Renged Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Desa Rawa Burung dan Desa Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Kelurahan Selapanjang Jaya, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, serta Kelurahan Benda, Kecamatan Benda, Kota Tangerang.

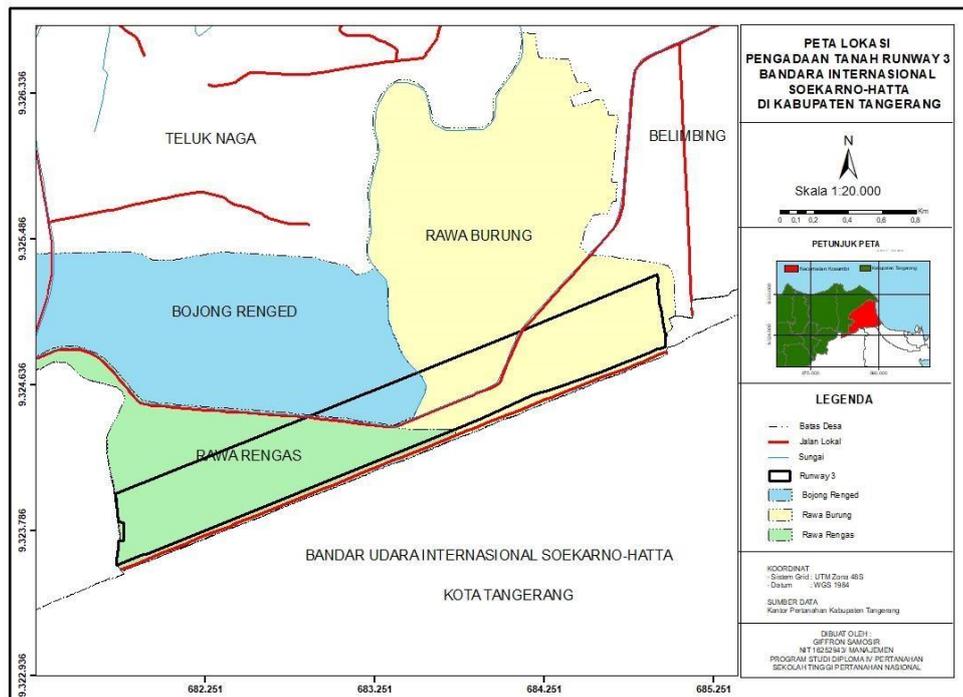
Berdasarkan Dokumen Perencanaan Nomor 06.02/00.1/10/2015/0799 tanggal 23 Oktober 2015, jumlah bidang tanah yang terkena pengadaan tanah ± 2.546 bidang dengan rincian ± 108 bidang di Kelurahan Benda, ± 108 bidang di Kelurahan Selapajang Jaya, ± 1118 bidang di Desa Rawa Burung, ± 1115 bidang di Desa Rawa Rengas, dan ± 57 bidang di Desa Bojong Renged. Total alokasi dana perkiraan dari tahap perencanaan sampai tahap penyerahan hasil adalah Rp.3.745.692.703.500. Pendanaan pengadaan tanah dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Sumber dana pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta ini menggunakan dana RKAP (Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan) PT. Angkasa Pura II (Persero) Tahun 2015, dana APBN dalam bentuk Penyertaan Modal Negara kepada PT. Angkasa Pura II (Persero) tahun 2015 sebesar \pm Rp.2 Triliun, dan rencana pengajuan dana APBN dalam bentuk Penyertaan Modal Negara kepada PT. Angkasa Pura II (Persero) tahun 2016 sebesar \pm Rp.2 Triliun.

Pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Soekarno-Hatta di Kabupaten Tangerang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Nasional Provinsi Banten Nomor 52/KEP-36.10/3/2016 tanggal 2 Maret 2016 tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk pembangunan *runway* 3 Bandara Udara Internasional Soekarno-Hatta. Selanjutnya Kepala Kantor membentuk susunan keanggotaan dan sekretariat berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 152/KEP-36.03/III/2016 tanggal 31 Maret 2016 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan *Runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta dan Sekretariat dengan perubahan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 311/KEP-36.03/VIII/2016 tanggal 8 Agustus 2016 untuk melaksanakan tugas pelaksana pengadaan tanah seluas ± 136,57 ha (sebagian), dengan rincian seluas ± 60,69 ha terletak di Desa Rawa Burung, seluas ± 65,85 ha di Desa Rawa Rengas dan seluas ± 10,03 ha di Desa Bojong Renged.

Kepala Kantor Pertanahan Tangerang melalui Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor:154/KEP-36.03/IV/2016 tanggal 1 April 2016 dengan perubahan Nomor:312/KEP36.03/VII/2016 tanggal 8 Agustus 2016 tentang Pembentukan Ketua dan Anggota Satuan Tugas (Satgas) A dan B dalam Rangka Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan *Runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta. Satuan tugas A melaksanakan pengumpul data survei pengukuran dan pemetaan per bidang tanah, satuan tugas B melaksanakan pengumpulan data yuridis objek pengadaan tanah.

Hasil inventarisasi dan identifikasi Satgas A dan B diserahkan oleh kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara hasil inventarisasi dan identifikasi. Hasil inventarisasi dan identifikasi diumumkan di kantor kelurahan/desa, kantor kecamatan dan lokasi pembangunan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari kerja. Apabila ada pihak yang keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi, Ketua pelaksana pengadaan tanah melakukan verifikasi dan perbaikan terhadap peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif. Hasil inventarisasi dan identifikasi yang telah diumumkan atau hasil verifikasi dan perbaikan inventarisasi dan identifikasi karena adanya pihak keberatan menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.



Gambar 1. Peta Lokasi Pengadaan Tanah
Sumber: Pengolahan Data Peneliti Tahun 2020

Data terakhir yang diperoleh di lapangan luas tanah yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pembangunan pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta di Kabupaten Tangerang adalah 1.340.615 m² dengan jumlah bidang

2.819 bidang meliputi: 2 (dua) kecamatan dan dan 3 (tiga) desa. Jumlah bidang tanah per desa yang terkena pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Jumlah Bidang Tanah Yang Terkena Pengadaan Tanah

No	Lokasi	Jumlah Bidang	Luas (m ²)
1	Desa Bojong Renged	59	107.360
2	Desa Rawa Burung	1.368	587.655
3	Desa Rawa Rengas	1.392	645.600
Jumlah		2.819	1.340.615

Sumber: Laporan Akhir Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Tahun 2019.

Penilaian ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta dilakukan oleh jasa penilai publik yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, selaku Ketua

Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor: 330/KEP/PPT.36.04/VIII/2016 tanggal 29 Agustus 2016 tentang Penetapan Jasa Penilai Pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan *Runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta. Menetapkan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Doli Siregar & Rekan. Pelaksanaan tugas penilaian dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak ditetapkannya keputusan tersebut. KJPP Doli Siregar & Rekan melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah meliputi tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan kerugian lain yang dapat dinilai. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Doli Siregar & Rekan melakukan penilaian berdasarkan dokumen Daftar Nominatif dan Peta Bidang Tanah serta melakukan pengecekan ke lapangan objek pengadaan tanah yang akan menghasilkan besaran nilai ganti kerugian.

Hasil penilaian pengadaan tanah disampaikan oleh KJPP Doli Siregar & Rekan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian. Hasil penilaian dilakukan penetapan besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku ketua pelaksana pengadaan tanah dan nilai ganti kerugian akan disampaikan kepada pihak yang berhak saat musyawarah penetapan nilai ganti kerugian.

Musyawarah penetapan nilai ganti kerugian terdiri dari penyampaian nilai ganti kerugian dan musyawarah bentuk ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Undangan musyawarah disampaikan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian. Jika pihak yang berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian yang ditetapkan oleh pelaksana pengadaan tanah. Penyampaian nilai diberikan dalam amplop tertutup yang berisi besaran nilai dan rincian penilaian, sehingga pihak yang berhak dapat melihat secara jelas dan transparan nilai ganti kerugian pada objek pengadaan tanah. Bentuk ganti kerugian berupa uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain dilakukan musyawarah dan dituangkan ke dalam Berita Acara Kesepakatan.

Pihak yang berhak yang tidak keberatan besaran dan bentuk ganti kerugian akan ditindaklanjuti dengan pembayaran ganti kerugian. Sebelum dilakukan pembayaran kepada pihak yang berhak dilakukan rapat konfirmasi pembayaran ganti kerugian yaitu menetapkan bidang-bidang yang dibayar dan pemeriksaan kelengkapan data serta kesiapan pihak yang akan menerima ganti kerugian. Hasil rapat dituangkan dalam validasi pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, saham atau bentuk lain oleh ketua pelaksana pengadaan tanah. Setelah

dilakukan validasi namun ada perubahan terhadap pihak yang akan menerima ganti kerugian akan dilakukan ralat validasi dan diterbitkan validasi terbaru.

Panitia pelaksana pengadaan tanah melakukan koordinasi sebelum pembayaran yaitu rapat persiapan pelaksanaan pembayaran ganti kerugian. Para pihak yang akan menerima pembayaran akan diberikan undangan terkait waktu dan tempat pelaksanaan pembayaran. Pembayaran ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan secara langsung dan tidak bisa diwakilkan atau dikuasakan dengan membawa alas hak atau alat bukti asli dan data pendukung lainnya. Pelaksanaan pembayaran ganti kerugian dilakukan dengan menyerahkan alas hak atas tanah, alat bukti lainnya asli dan data pendukung. Petugas pelaksana dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang akan melakukan pengecekan dokumen asli tersebut dengan dokumen yang telah di data sebelumnya. Pihak yang berhak akan menandatangani pelepasan hak di hadapan ketua pelaksana pengadaan tanah selanjutnya menerima uang ganti kerugian dalam bentuk buku tabungan dari perbankan.

Tabel 2. Realisasi Pengantar Pembayaran Nilai Ganti Kerugian Atas Bidang Tanah

No	Lokasi	Konsinyasi	Perdamaian	Inkracht	Menerima Nilai	Belum Dibayar
1	Bojong Renged	8	0	5	0	3
2	Rawa Rengas	176	48	0	0	128
3	Rawa Burung	11	0	0	2	9

Sumber: Laporan Akhir Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Tahun 2019

C. Permasalahan Ganti Kerugian dan Solusi

1. Perbedaan Pemahaman Tentang Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Musyawarah merupakan pembahasan bersama dengan maksud mencapai keputusan atas penyelesaian masalah, perundingan dan perembugan. Musyawarah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta dilakukan berdasarkan asas kesepakatan sesuai Pasal 2 huruf F Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012. Asas kesepakatan yang dimaksud adalah proses pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama. Setiap kegiatan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus didasarkan pada kesepakatan para pihak, kesepakatan dilakukan atas dasar kesesuaian kehendak kedua belah pihak tanpa ada

unsur paksaan, kekhilafan maupun penipuan serta dilakukan dengan iktikad baik (Muwahid 2016, 11).

Musyawarah merupakan bagian yang sangat penting dalam pengadaan tanah untuk mencapai kesepakatan. Prinsip musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah terutama mengenai hal yang berkaitan dengan tujuan dari pengadaan tanah tersebut dan juga mengenai penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian (Hamdi 2014, 90). Dalam pelaksanaannya ditemukan perbedaan pemahaman oleh pihak yang berhak yaitu pihak yang memiliki atau menguasai tanah dengan petugas pelaksana pengadaan tanah dalam musyawarah. Pemilik tanah beranggapan bahwa musyawarah yang dilakukan untuk memperoleh persetujuan harga ganti kerugian atas tanahnya. Seperti adanya tawar-menawar harga ganti kerugian (Roni 2018, 78). Pihak yang berhak memahami kesepakatan besaran nilai ganti kerugian adalah yang pertama harus dilakukan selanjutnya menentukan bentuk ganti kerugiannya.

Musyawarah yang dilakukan dalam pengadaan tanah pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta ditemukan adanya keberatan atau penolakan masyarakat atas besaran ganti kerugian. Warga Desa Rawa Burung, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang merupakan pihak yang berhak melakukan unjuk rasa di Kantor Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Tangerang. Warga memprotes PT. Angkasa Pura II yang menurut mereka, menetapkan nilai ganti rugi lahan tak sesuai kesepakatan. Nilai ganti rugi yang ditawarkan Angkasa Pura II sebesar Rp.500.000 sampai Rp.1.500.000 per meter tanah/lahan dan bangunan (Viva 2017). Aksi warga tersebut terjadi karena warga merasa bahwa penentuan besaran nilai ganti kerugian dilakukan sepihak dan di dalam musyawarah tidak diberikanya kesempatan untuk melakukan tawar-menawar atas harga yang dinilai oleh appraisal.

Berdasarkan Pasal 68 ayat (3) dan (4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian sebagai berikut: Ayat (3), Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1)'. Ayat (4), Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya ganti kerugian hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1)'.

Musyawarah yang dilakukan hanya untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian sedangkan besaran ganti kerugian hanya disampaikan oleh

pelaksana pengadaan tanah kepada pihak yang berhak. Musyawarah yang dipahami masyarakat atau pihak yang berhak dalam keseharian berbeda pemahaman dengan musyawarah penetapan ganti kerugian dalam pengadaan tanah yang ditetapkan sesuai undang-undang pengadaan tanah. Musyawarah yang dilakukan hanya untuk mencapai kesepakatan bentuk ganti kerugian saja. Penyederhanaan tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa penilaian ganti kerugian yang telah dilakukan oleh penilai sudah dianggap optimal, sehingga tidak perlu dimusyawarahkan dengan pemegang hak atas tanah (Sumardjono 2015, 37).

Musyawarah penetapan ganti kerugian yang dilakukan dalam pengadaan tanah pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta yaitu penyampaian nilai ganti kerugian dan musyawarah bentuk ganti kerugian. Di awal kegiatan, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah memberikan penjelasan maksud dan tujuan terkait kegiatan tersebut yaitu penyampaian nilai hasil penilaian dari penilai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Doli Siregar & Rekan yang telah bekerja secara independen dan profesional, dimana nilai yang diserahkan sudah dilakukan penetapan nilai oleh ketua pelaksana pengadaan tanah. Musyawarah yang dilakukan saat ini adalah musyawarah untuk menentukan bentuk ganti kerugian yaitu dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain. Besaran nilai ganti kerugian disampaikan ke pihak yang berhak di dalam amplop tertutup berisi dokumen resume penilaian dengan rincian nilai berdasarkan indikator penilaian. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Doli Siregar & Rekan menyampaikan penjelasan terkait penilaian ganti kerugian yang dilakukan telah sesuai standar penilaian yang telah ditetapkan. Saat musyawarah pihak yang berhak diberikan kesempatan menyampaikan keberatan jika ada kekurangan terhadap data objek pengadaan tanah yang menjadi penilaian sedangkan yang pihak yang keberatan atau menolak besaran ganti kerugian diberikan kesempatan melakukan permohonan keberatan dalam waktu 14 hari kerja setelah dilaksanakannya musyawarah ke pengadilan negeri.

Sosialisasi kepada masyarakat juga telah dilakukan pada saat konsultasi publik oleh tim persiapan yang dibentuk oleh Gubernur Banten. Tim persiapan terdiri dari Bupati Kabupaten Tangerang, satuan kerja perangkat daerah provinsi Banten, PT. Angkasa Pura II (Persero) sebagai instansi yang memerlukan tanah, dan instansi terkait lainnya. Tim persiapan menjelaskan terkait peran Penilai dalam menentukan nilai ganti kerugian, insentif yang akan diberikan kepada pemegang hak, objek yang dinilai ganti kerugian, bentuk ganti kerugian, dan hak dan kewajiban pihak yang berhak.

Menurut peneliti, musyawarah dalam pengadaan tanah merupakan penentu bentuk ganti kerugian yang diinginkan pihak yang berhak baik bentuk uang atau bentuk lain yang nilainya sama, sehingga instansi yang memerlukan tanah untuk menyiapkan bentuk-bentuk ganti kerugian yang diinginkan tersebut sedangkan besaran ganti kerugian adalah wewenang dari penilai dalam pengadaan tanah. Sosialisasi kepada masyarakat saat konsultasi publik sangat penting, penjelasan maksud dan tujuan sebelum kegiatan musyawarah penetapan ganti kerugian dimulai akan membuat masyarakat semakin mengerti musyawarah yang di amanatkan di dalam undang-undang pengadaan tanah. Sosialisasi dan pengarahan kepada masyarakat sangat menentukan kelancaran dalam musyawarah penetapan ganti kerugian yang menjadi salah satu kunci keberhasilan dalam mencapai kesepakatan, sehingga pemberian ganti kerugian tersebut akan mencerminkan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

2. Keberatan Atas Besaran Nilai Ganti Kerugian

Keberatan atas besaran ganti kerugian terjadi pada pengadaan tanah pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta adalah keberatan oleh warga Desa Rawa Burung dan Rawa Rengas, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta yang belum bisa menerima hasil penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Doni Siregar & Rekan yang diawali dengan penyampaian aspirasi warga tanggal 14 Maret 2017, warga Desa Rawa Rengas melakukan demo di M1 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta dan warga Rawa Burung melakukan demo di Komplek Pemerintahan Kabupaten Tangerang dengan tuntutan diantaranya: a) Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Doli Siregar & Rekan agar *mereview* seluruh hasil penilaian terhadap aset warga Rawa Rengas dan Rawa Burung yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta; b) Hasil penilaian ganti kerugian yang disampaikan ke warga yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta secara rinci terkait komponen-komponen dan hasil penilaian baik fisik maupun non fisik.

Penolakan masyarakat Rawa Burung berlanjut ke Gedung DPRD Kabupaten Tangerang, Gedung DPRD Provinsi Banten dan bahkan ke Gedung DPR RI. Penolakan besaran ganti kerugian tersebut terjadi pada sebagian bidang-bidang tanah yang dinilai oleh KJPP Doli Siregar & Rekan dan telah diterbitkan surat keputusan penetapan nilai

oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Akibat dari penolakan tersebut ditundanya beberapa kegiatan dan terjadi *deadlock* akibat ketidakpuasan dari pihak yang berhak.

Penanganan terhadap penolakan yang dilakukan warga Desa Rawa Burung dan Rawa Rengas terhadap hasil penilaian yang dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Doli Siregar dan Rekan yaitu Pelaksana Pengadaan Tanah berkoordinasi ke Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah dengan surat Nomor:2372/KPTNI/2017 tanggal 27 April 2017 meminta petunjuk sehubungan dengan aksi penyampaian aspirasi warga yang terkena Pengadaan Tanah Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta tanggal 14 Maret 2017. Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah berkoordinasi kepada Ketua Dewan Penilai MAPPI melalui surat Nomor 2072/29.1-600N/2017 tanggal 22 Mei 2017 meminta agar Dewan Penilai MAPPI dapat melakukan *review* khusus mengenai hasil penilaian ganti kerugian yang dikeluarkan oleh kantor KJPP Doli Siregar & Rekan.

Pada tanggal 14 Juni 2017 bertempat di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional diadakan rapat yang dipimpin langsung oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan diikuti oleh Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah, Unsur Kementerian Keuangan, Pelaksana Pengadaan Tanah, Dewan Pengurus MAPPI, PT. Angkasa Pura II (Persero), Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Doli Siregar & Rekan dengan agenda rapat membahas hasil penilaian ganti kerugian yang dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Doli Siregar & Rekan diantaranya MAPPI menyampaikan bahwa terdapat 2 (dua) hal yang menjadi hasil *review* penilaian yang dilakukan oleh Dewan Penilai MAPPI terhadap penilaian yang dilakukan KJPP Doli Siregar & Rekan yaitu: a) Perlu dilakukan perbaikan terkait dengan penyesuaian zoning yang sama dengan objek penilaian; dan b) Terdapat potensi perubahan kompensasi masa tunggu akibat adanya perubahan tanggal pelaksanaan penilaian dan perkiraan pembayaran ganti kerugian.

Berdasarkan Notula Rapat tanggal 14 Juni 2017 yang ditandatangani oleh Kepala Pusat Pembinaan Profesi Keuangan Langgeng Subur, Ketua MAPPI Okky Danuza dan KJPP DSR Doli Diapari Siregar telah disepakati Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Doli Siregar & Rekan menyetujui dan sepakat atas hasil kaji ulang/*review* yang dilakukan oleh Dewan MAPPI dan akan melakukan penyesuaian perhitungan nilai penggantian wajar terkait dengan pekerjaan penilaian dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (Proyek pengembangan pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta).

Dalam melakukan *review*, penilai berkoordinasi dengan pelaksana pengadaan tanah mengenai Daftar Nominatif Pemilik (DNP) dan Peta Bidang Tanah (PBT) yang

merupakan salah satu acuan penilaian. *Review* yang dimaksud adalah peninjauan ulang dengan mengambil sampel sebanyak 10 bidang dari Desa Rawa Rengas dan 7 bidang dari Desa Rawa Burung serta dilakukan konsinyering yaitu memastikan kembali bidang-bidang pihak yang berhak dengan Satgas B sedangkan PT. Angkasa Pura II (Persero) membantu menyiapkan daftar dan data serta dokumen-dokumen 17 persil bidang yang akan direview.

Pada tanggal 10 Juli 2017, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Doli Siregar & Rekan melaporkan hasil kaji ulang penilaian untuk 17 bidang tanah di Desa Rawa Rengas dan Rawa Burung kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Hasil *review* menyebabkan terjadinya revisi penilaian berdasarkan rekomendasi hasil Kaji Ulang Penilaian Dewan Penilai MAPPI hanya mengenai harga pasar tanah. Dampak dari *review* tersebut yaitu: 1) adanya kenaikan harga pasar tanah dengan rata-rata adjustment sekitar 12.5 %; dan 2) adanya kompensasi masa tunggu yang harus diperhitungkan ulang (dihitung sejak tanggal pelaksanaan sampai dengan pembayaran ganti kerugian).

Ketua Pelaksana pengadaan tanah melalui surat Nomor: 1963/6-36.03/VII/2017 melakukan pemberitahuan tidak berlaku lagi sertipikat nilai di Desa Rawa Burung dan Desa Rawa Rengas. KJPP Doli Siregar & Rekan menarik kembali seluruh sertipikat nilai beserta rinciannya di Desa Rawa Burung dan Rawa Rengas yang telah disampaikan ke Pelaksana Pengadaan Tanah.

Hasil penilaian objek ganti kerugian pengadaan tanah di Desa Rawa Burung dan Rawa Rengas dilakukan perbaikan sebagaimana yang telah dilakukan terhadap bidang-bidang yang dijadikan sampel tersebut. Terhadap bidang-bidang yang belum dilakukan penilaian akan dilakukan penilaian dengan mengacu pada perbaikan yang telah dilakukan terhadap bidang-bidang yang dijadikan sampel tersebut. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Doli Siregar & Rekan melakukan revisi nilai ganti kerugian dan menerbitkan sertipikat nilai yang baru untuk ditetapkan nilai ganti kerugian oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Besaran nilai ganti kerugian hasil *review* yang telah ditetapkan kembali oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dilakukan musyawarah kembali kepada pihak yang berhak di Desa Rawa Rengas dan Rawa Burung. Setelah dilakukan musyawarah penetapan nilai ganti kerugian dengan perubahan besaran nilai ganti kerugian tersebut, akhirnya masyarakat menerima besaran dan bentuk ganti kerugian sebagai nilai ganti kerugian yang adil dan layak.

Review atau kaji ulang terhadap hasil penilaian tidak ada dalam tahapan pengadaan tanah sesuai Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang

Pengadahan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum karena keberatan nilai seharusnya diselesaikan di pengadilan. Keberatan besaran nilai ganti kerugian dari pihak yang berhak di Desa Rawa Rengas dan Rawa Burung tidak dapat diterapkannya penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri Tangerang karena pelaksana pengadaan tanah melihat penolakan tersebut bersifat serentak dan terjadinya aksi menyampaikan aspirasi yang menarik perhatian publik. Alasan masyarakat, karena nilai yang diberikan sangat rendah dan tidak layak. Pelaksana pengadaan tanah merespon tuntutan para pihak yang berhak dan menindaklanjuti dengan melakukan koordinasi dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan instansi terkait untuk memberikan solusi. Hasil koordinasi oleh Ketua Pelaksana Pengadaan tanah tersebut, Dewan MAPPI merekomendasikan untuk dilakukan kaji ulang penilaian.

Kaji ulang penilaian diatur di dalam Standar Penilaian Indonesia 107 (SPI 107). Kaji ulang penilaian adalah suatu kaji ulang oleh penilai terhadap pekerjaan penilaian yang sedang atau telah dikerjakan oleh penilai lain, dimana penugasannya bisa sebagian atau keseluruhan dari proses penilaian yang dilaksanakan. Kaji ulang penilaian untuk menghasilkan penilaian yang berkualitas dan dapat dipercaya, atau untuk meyakini kredibilitas dan keakuratan dari suatu pekerjaan penilaian (SPI 107).

Menurut peneliti sebelum nilai disampaikan saat musyawarah penetapan ganti kerugian kepada masyarakat perlu dilakukan pemaparan hasil akhir penilaian yang dihadiri oleh tim penilai, Ketua Penilai, Pelaksana Pengadaan Tanah, Instansi yang memerlukan tanah, Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP), Tim Pengawal, Pengaman Pemerintahan dan Pembangunan Pusat (TP4P) dan Daerah dan pihak lain di luar tim penilai untuk melakukan kendali mutu hasil penilaian. Hal ini sangat perlu dilakukan agar nilai yang akan disampaikan kredibel dan akurat.

Terhadap penilai yaitu KJPP Doli Siregar & Rekan perlu dilakukan evaluasi dimana hasil penilaian yang ditetapkan merupakan tanggung jawab penilai. Walaupun *review* nilai telah memberikan solusi, jika ditemukan pelanggaran terhadap kewajiban penilai dapat dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang diserahkan ke MAPPI, Kementerian Keuangan atau pihak yang terkait.

Review atau kaji ulang yang dilakukan sudah melalui koordinasi yang yang sistematis dan tepat karena berdasarkan rekomendasi dari MAPPI sebagai pihak yang berkompeten di bidang penilaian. Pelaksanaan *review* di lapangan juga dilakukan dengan baik dibantu semua pihak. *Review* nilai atas keberatan masyarakat dilakukan untuk memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses

pengadaan tanah, sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik (asas keadilan).

Selain keberatan atas besaran ganti kerugian yang menyebabkan *review* nilai, terdapat pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah serta tidak mengajukan keberatan ke pengadilan. Berdasarkan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Tata cara mengajukan permohonan keberatan ke pengadilan telah diatur di Pasal 2 sampai dengan Pasal 23 di Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah serta tidak mengajukan keberatan ke pengadilan ditemukan di Desa Bojong Renged. Hasil musyawarah ganti kerugian Desa Bojong Renged yang dilaksanakan tanggal 17 Januari 2017 dan 16 Februari 2017 terdapat pihak yang berhak/pemilik bidang tanah yang menolak nilai ganti kerugian hasil penilaian. Musyawarah tanggal 17 Januari 2017 ada pemilik 23 bidang tanah dengan luas total 38.650 m² dan musyawarah tanggal 16 Februari 2017 ada pemilik 3 bidang tanah dengan luas total 7.226 m² yang menolak nilai ganti kerugian. Namun sampai berakhirnya masa sanggah pengajuan keberatan yaitu 6 Februari 2017 dan 8 Maret 2017 tidak ada pihak yang mengajukan keberatan ke pengadilan. Sikap pihak yang tidak mengajukan keberatan ke pengadilan tersebut adalah dapat dikatakan bersikap diam atau pasif.

Upaya yang dilakukan pelaksana pengadaan tanah adalah menyurati pihak berhak/pemilik bidang tanah yang menolak nilai ganti kerugian hasil penilaian terkait jangka waktu masa sanggah yang ditentukan yaitu 14 hari kerja setelah musyawarah agar para pihak segera mengajukan permohonan keberatan ke Pengadilan Negeri Tangerang. Jika para pihak tidak mengajukan permohonan keberatan sampai tanggal 6 Februari 2017 dan 8 Maret 2017 karena hukum, pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian, sesuai Pasal 39 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dianggap menerima besaran ganti kerugian.

Namun kepada pihak yang berhak masih tetap diberi kesempatan jika menyatakan setuju atas nilai ganti kerugian dalam waktu 14 hari tersebut dan segera menghubungi Pelaksana Pengadaan Tanah untuk dilaksanakan verifikasi pembayaran ganti kerugian sebelum instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini PT. Angkasa Pura II (Persero) menitipkan Ganti Kerugian kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang.

3. Pihak Yang Berhak Tidak Diketahui Keberadaannya

Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya adalah pihak yang setelah dilaksanakan musyawarah penetapan ganti kerugian antara pihak yang berhak dengan pelaksana pengadaan tanah dengan mengikutsertakan instansi yang memerlukan tanah, namun pihak yang berhak tidak hadir dan tidak diketahui keberadaannya. Kondisi objek pengadaan tanah tersebut yaitu pemilik objek tidak diketahui atau pemiliknya diketahui, tapi keberadaannya tidak diketahui.

Objek yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya ini telah dilakukan pendataan saat tahap inventarisasi dan identifikasi bidang tanah. Aparat desa juga berusaha untuk menemukan pemilik tanah atau ahli waris jika pemilik sudah meninggal dan mencari melalui keluarga dari pemilik tanah tersebut. Namun jika tetap tidak ditemukan, maka pemilik tanah dalam data adalah NN (no name).

Tanah di Desa Rawa Rengas pada dasarnya ada pemiliknya, tetapi pemilik tanah tersebut merupakan investor yang membeli tanah. Ketika dilakukan pendataan oleh petugas di lapangan, pemilik tanah tidak ada di lokasi atau tidak diketahui. Pemilik tanah tersebut banyak orang pendatang atau investor sehingga sangat sulit untuk dihubungi. Pihak desa sudah berusaha mencari pemilik tanah tersebut.

Objek pengadaan tanah yang tidak diketahui pihak yang memiliki atau pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya maka uang ganti kerugian tidak dapat dilakukan pembayaran oleh instansi yang memerlukan tanah. Pelaksana pengadaan tanah menyampaikan pemberitahuan mengenai ketidakberadaan pihak yang berhak secara tertulis kepada camat dan kepala desa. Uang ganti kerugian diajukan penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri Tangerang oleh instansi yang memerlukan tanah. Jika pihak yang berhak sudah diketahui dapat mengambil uang ganti kerugian di pengadilan melalui dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

4. Pembayaran Ganti Kerugian Terpisah Tanah dan Bangunan yang Telah Dikonsinyasi

Kondisi di lokasi pengadaan tanah *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta bahwa objek pengadaan tanah terdapat perbedaan kepemilikan tanah dan

bangunan, karena banyak bangunan yang menumpang terhadap pemilik lahan. Perbedaan kepemilikan tanah dan benda-benda di atasnya banyak terjadi tengah-tengah masyarakat. Indonesia yang menganut hukum tanah dengan asas pemisahan horizontal (*horizontale scheiding beginsel*) dari hukum tanah adat menyatakan bahwa bangunan, tanaman, dan benda-benda bersifat ekonomis lainnya yang ada di atas tanah bukanlah merupakan bagian dari tanah. Kata lain, kepemilikan atas tanah tidak meliputi kepemilikan atas bangunan di atasnya, bangunan berada di bawah kepemilikan pihak yang membangun bangunan tersebut (Andari dan Purwoatmodjo, 709). Asas pemisahan horizontal adalah asas yang membagi, membatasi, dan memisahkan pemilikan atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah tersebut secara horizontal (Harsono 1997, 50). Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi: bangunan dan tanaman milik yang mempunyai tanah.

Perbedaan kepemilikan tanah dan benda-benda lain di atasnya yang menjadi objek pengadaan telah dilakukan pendataan secara terpisah oleh pelaksana pengadaan tanah ketika melaksanakan inventarisasi dan identifikasi. Berdasarkan Pasal 65 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah atau kerugian lain yang dapat dinilai. Aturan pengadaan tanah telah mengakomodir kepemilikan tanah dan benda-benda di atasnya dalam pendataan dan penilaian di dalam pengadaan tanah.

Masyarakat Desa Rawa Rengas lebih kurang lebih 200 orang melakukan aksi unjuk rasa di depan Kantor Desa Rawa Rengas dan di depan Pintu M1 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta menyampaikan aspirasi kepada Direktur Utama PT. Angkasa Pura II (Persero) agar memenuhi janji-janjinya terhadap masyarakat yang terkena pembebasan perluasan bandara, menyelesaikan permasalahan masyarakat Desa Rawa Rengas yang belum terbayarkan nilai ganti kerugiannya dan mengundang instansi terkait yang berwenang agar masyarakat cepat terbayarkan nilai ganti kerugiannya.

Warga Desa Rawa Rengas mengakhiri aksi unjuk rasa di depan Pengadilan Negeri Tangerang dengan menyampaikan aspirasi agar segera dapat dibayarkan atas besaran nilai ganti kerugian yang saat ini di konsinyasi di Pengadilan Negeri Tangerang atau setidaknya-tidaknya dapat dibayarkan nilai ganti kerugian atas bangunannya terlebih dahulu.

Adapun tuntutan warga Desa Rawa Rengas tersebut disampaikan secara tertulis melalui surat Nomor 025/111/MKG/2019 tanggal 11 Maret 2019 memohon kebijakan

pembayaran ganti rugi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Masyarakat Desa Rawa Rengas (Syamsudin, dkk) yang terkena pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta memohon kebijakan tentang pembayaran atas 125 bangunan terpisah dengan tanah dengan alasan: a) Pembayaran rumah akan digunakan untuk membeli tanah karena harga tanah dan material bangunan semakin lama semakin mahal; b) Kondisi di tempat tinggal yang sekarang sudah tidak layak huni, dengan adanya proses pembangunan irigasi, jalan dan *runway* 3 membuat lingkungan pemukiman menjadi berdebu pada musim kemarau, dan banjir pada musim hujan, sehingga mengganggu kesehatan warga yang ada di lingkungan tersebut serta sulitnya akses jalan kepermukiman warga yang belum dibayar; c) Pembangunan menyebabkan seluruh mata pencaharian warga berkurang.

Tuntutan dari pihak yang berhak atas bangunan untuk diberikan ganti kerugian secara terpisah karena nilai ganti kerugian tanah, bangunan dan tanaman seluruhnya sudah dititipkan ke Pengadilan Negeri Tangerang. Warga mengalami kesulitan karena sudah diminta mengosongkan lokasi pengadaan tanah sementara mereka masih harus mencari tempat tinggal yang baru dengan menggunakan uang sendiri karena belum menerima ganti kerugian bangunan. Tanah yang dipersengketakan harus menunggu keputusan yang berkekuatan hukum yang tetap dari pengadilan di mana keputusan tersebut membutuhkan waktu yang lama.

Sehubungan dengan surat tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah mengirimkan surat nomor 855/36.03.A.T.02/III/2019 tanggal 19 Maret 2019 kepada Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten untuk mohon petunjuk pembayaran ganti rugi bangunan terpisah dengan bidang tanah yang dipersengketakan kepemilikannya.

Permohonan rekomendasi pembayaran ganti rugi bangunan terpisah dengan bidang tanah yang dipersengketakan kepemilikannya juga dilakukan oleh PT. Angkasa Pura II (Persero) melalui surat Presiden Direktur PT. Angkasa Pura II (Persero) Nomor 06.04/00/06/2019/7074 tanggal 28 Juni 2019 yaitu memohon rekomendasi ke Pengadilan Negeri Tangerang terkait pencairan uang ganti kerugian bangunan yang terpisah antara tanah dan bangunan yang ada di atasnya.

Melihat kondisi yang terjadi di lapangan tersebut pemerintah hadir melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menyelesaikan permasalahan ganti kerugian yang akan dibayarkan terpisah tersebut.

Berdasarkan surat Nomor BP.02 .02/1089/VII/2019 tanggal 3 Juli 2019 dari Menteri Agraria dan Tata ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang permohonan rekomendasi pemisahan nilai tanah dan bangunan, menindaklanjuti surat Presiden Direktur PT. Angkasa Pura II (Persero) Nomor 06.04/00/06/2019 /7074 tanggal 28 Juni 2019 mohon agar dapat diberikan rekomendasi ke Pengadilan Negeri Tangerang terkait pencairan uang ganti kerugian bangunan yang terpisah antara tanah dan bangunan yang ada di atasnya. Adapun hal terkait tersebut maka disampaikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, telah mengatur mengenai pemisahan antara pihak yang berhak atas tanah dan yang berhak atas bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagaimana Penjelasan Pasal 40 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang menyatakan bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan hak atas tanah, ganti kerugian diberikan kepada pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- b. Bahwa berdasarkan angka 1 (satu) di atas maka terhadap uang ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah untuk Pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta yang telah dilakukan penitipan ke Pengadilan Negeri Tangerang karena adanya sengketa kepemilikan dapat dilakukan pemisahan antara nilai ganti kerugian atas tanah dengan nilai ganti kerugian atas bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- c. Bahwa terhadap ganti kerugian atas bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang nilai ganti ruginya telah dipisahkan dengan nilai ganti rugi atas tanah dapat dilakukan pembayaran kepada pihak yang berhak dengan terlebih dahulu mendapat surat pengantar dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan terhadap nilai ganti kerugian atas tanahnya tetap dititipkan ke Pengadilan Negeri Tangerang;
- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas agar Saudara dapat membuat surat pengantar ke Pengadilan Negeri Tangerang untuk pembayaran nilai ganti rugi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pihak yang berhak nilai atas bangunan sebelum mendapatkan surat pengantar pembayaran kepada pihak yang berhak nilai atas bangunan ke Pengadilan Negeri Tangerang terlebih dahulu menandatangani Surat Pernyataan yang diketahui Kepala Desa dan Camat, yang pada intinya pihak yang berhak nilai atas bangunan adalah benar-benar

pemilik bangunan yang dibayarkan nilai ganti kerugian atas bangunannya dan bertanggung jawab penuh baik secara perdata maupun secara pidana dan apabila di kemudian hari terdapat unsur-unsur yang tidak benar dalam pernyataan yang dibuat maka segala akibat yang timbul menjadi tanggung jawab secara penuh dan bersedia dituntut sesuai ketentuan hukum yang berlaku, serta tidak akan melibatkan pihak lain, dan bersedia mengembalikan besaran ganti kerugian atas bangunan ke negara.

Menurut peneliti nilai ganti kerugian tersebut dapat diberikan sesuai dengan kepemilikan masing-masing atas tanah, bangunan, tanaman, atau benda lain karena dari awal inventarisasi dan indentifikasi sampai dengan besaran nilai sudah ditetapkan terpisah. Jika nilai objek keseluruhan per bidang tanah dititipkan ke pengadilan karena tanah dalam sengketa sesuai dengan aturan dari pengadaan tanah. Penitipan besaran ganti kerugian terpisah atas nilai tanah, bangunan, atau benda lain yang dapat dinilai tidak ada di dalam aturan pengadaan tanah sehingga dititipkan secara keseluruhan per bidang tanah. Sengketa yang terjadi adalah kepemilikan tanah sementara bangunan tidak bermasalah sehingga pemilik bangunan meminta agar dibayarkan nilai bangunan terlebih dahulu. Pembayaran terpisah bangunan atas ganti kerugian yang telah dititipkan ke pengadilan ini belum ada diatur secara khusus dan jelas di dalam undang-undang pengadaan tanah maupun aturan pelaksana dibawahnya. Masalah yang terjadi di lapangan tersebut harus ditemukan solusi penyelesaian dengan koordinasi antara pelaksana pengadaan tanah dengan instansi yang memerlukan tanah, TP4D Banten dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan semua instansi terkait.

5. Sengketa Kepemilikan Objek Pengadaan Tanah

Sengketa atas objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian menjadi salah satu penghambat diserahkannya ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Sengketa kepemilikan tanah di lokasi pengadaan tanah pembangunan *runway* 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta menyebabkan warga masih bertahan, karena belum menerima ganti rugi atas bidang tanah dan bangunan yang tergusur proyek perluasan Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta.

Objek pengadaan tanah yang sengketa dan dilakukan konsinyasi ke Pengadilan Negeri Tangerang adalah 171 bidang tanah. Ada pun bidang-bidang tanah tersebut diklaim oleh Interiana Sianturi sebanyak 63 bidang, Mulyadi bin H Rodjali sebanyak 45 bidang, Marin Komboy 30 bidang, Arjuna Ginting 15 bidang, Jo Tiang Kim 7 bidang, Minul Poernomo 7 bidang, Aziz Anwar 1 bidang, Abdurahman Gopel 1 bidang, Lian Kie

1 bidang, dan PT. Angkasa Pura II (Persero) 1 bidang. Klaim atas sebuah bidang tanah dilakukan oleh 1 (satu) pihak bahkan sampai 3 (tiga) pihak sekaligus (triple claim).

Aturan tentang tata cara klaim terkait dokumen yang dijadikan sebagai dasar klaim belum diatur. Peneliti mengusulkan untuk perlu diatur terkait dokumen yang menjadi dasar klaim. Asli dokumen dapat diperlihatkan saat rapat konfirmasi klaim kepemilikan serta dikuatkan dengan surat keterangan dari pihak yang menerbitkan dokumen tersebut. Seharusnya dokumen yang dijadikan klaim tersebut meskipun dalam bentuk fotocopy harus dilegalisir terlebih dahulu kepada Kepala Desa, Camat, PPAT, atau pihak lain yang berkepentingan atas terbitnya dokumen tersebut dan adanya surat keterangan yang menyatakan bahwa objek bidang tersebut telah terdaftar/dicatat di dalam dokumen pihak yang menerbitkan. Hal ini dilakukan untuk menghindari klaim yang tidak didukung bukti yang kuat, atau menghindari pihak-pihak yang hanya mencoba klaim karena klaim tersebut dapat menyebabkan kerugian kepada pihak yang seharusnya sudah menerima nilai ganti kerugian untuk dipergunakan mencari tempat tinggal yang baru dan kebutuhan lain.

D. Kesimpulan dan Saran

1. Kesimpulan

- a. Pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah menimbulkan beberapa masalah diantaranya: 1) Perbedaan pemahaman masyarakat terkait musyawarah dengan yang diatur di undang-undang pengadaan tanah; 2) Keberatan atas besaran ganti kerugian yang menyebabkan *review* nilai, 3) Keberatan atas penetapan ganti kerugian namun tidak mengajukan permohonan keberatan ke pengadilan negeri atau bersikap diam, 4) Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya, 5) Pembayaran ganti kerugian terpisah tanah dan bangunan yang sudah dikonsinyasikan, 6) Sengketa kepemilikan objek pengadaan tanah.
- b. Penyelesaian permasalahan pemberian ganti kerugian dilakukan dengan berpedoman kepada undang-undang pengadaan tanah sedangkan hal yang tidak diatur dan/atau tidak lengkap di peraturan tersebut penyelesaian dengan kebijakan dari pelaksana pengadaan tanah.

2. Saran

- a. Pelaksana pengadaan tanah harus bertindak aktif dalam menghadapi permasalahan dalam pengadaan tanah dan sekaligus mengambil langkah solusi dengan

- koordinasi secara terpadu kepada seluruh pemangku kepentingan baik pusat dan daerah dengan tetap memperhatikan akuntabilitas.
- b. Sosialisasi terkait pelaksanaan pengadaan tanah harus selalu disampaikan kepada masyarakat secara masif dan berkelanjutan khususnya terkait musyawarah penetapan ganti kerugian di mana musyawarah yang dilakukan adalah musyawarah bentuk ganti kerugian bukan besaran nilai ganti kerugian.
 - c. Penilai agar melakukan penilaian secara profesional terhadap objek pengadaan tanah, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan bertanggungjawab atas hasil penilaian yang telak dilaksanakan.
 - d. Perlunya diatur di dalam peraturan pengadaan tanah terkait terkait *review* nilai dan pembayaran terpisah ganti kerugian bangunan dan tanah yang telah dititipkan di pengadilan yang menjadi salah satu solusi terhadap permasalahan nyata di lapangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditya, Arys & Chandar Gian Asmara 2018, 'Jokowi Sebut Proyek *Runway 3* Soetta Meleset dari Target', CNBC Indonesia, 27 November, dilihat pada 16 Februari 2020, <https://www.cnbcindonesia.com>
- Andari, C P & Purwoatmodjo J 2019, 'Akibat hukum asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah', *Jurnal Notarius*, Vol. 12, No.2, hlm. 703-712
- Arjanto, Dwi 2018, 'Penyebab Pembebasan Lahan *Runway 3* Bandara SoekarnoHatta Molor', 17 Februari, dilihat pada 19 Februari 2020, <https://metro.tempo.co>.
- Chairunnisa, Ninis 2019, 'Kisruh *Runway 3* Bandara, Ini Isi Tuntutan Warga ke BPN Tangerang', *Metro Tempo*, 3 Juli, dilihat pada 11 Januari 2020, <https://metro.tempo.co>.
- Chrisnawati, Rangga Agung 2018, *Problematika Ganti Rugi Tanah Kas Desa Dalam Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Solo-Mantingan II (Studi di Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah)*, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta
- Farid, Yahman & Mujiati 2016, *Problematika dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Leuwikeris Jawa Barat, penyelesaian problem agraria, hasil penelitian*, STPN Press, Yogyakarta.

- Hamdi 2014, 'Penyelesaian sengketa penetapan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum', *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 2, No.4, hlm. 78-104
- Harsono, Boedi 1997, *Hukum agraria di Indonesia; sejarah dan pembentukan undang-undang pokok agraria isi dan pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta.
- Luthfiah, Nadia 2018, *Mekanisme Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 129.Pdt.P/2017/PN.TNG)*, Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta
- Manurung, Selvi 2018, *Problematika Konsinyasi Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Krian Legundi Bunder (Studi di Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur)*, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Muwahid 2016, 'Prinsip-prinsip pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum', *Jurnal Studi Keislaman Al Hikmah*, Vol. 6, No.1, hlm. 1-16
- Putri, Setyabella Prima 2018, *Mekanisme Penilaian Tanah Dan Konsinyasi Terhadap Bidang Tanah Yang Mengalami Penolakan Dari Pihak Yang Berhak Dalam Pengadaan Tanah Bandar Udara Baru Di Kabupaten Kulon Progo*, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Roni, Muhamad 2018, *Keberatan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Pejagan-Pemalang di Kabupaten Tegal Provinsi Jawa Tengah*, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Sitorus, O, Sitepu, C & Sauni, H 1995, *Pelepasan atau penyerahan hak sebagian cara pengadaan tanah*, Dasamedia Utama, Yogyakarta.
- Sugiarto, Jobpie 2019, 'Kisruh Lahan *Runway* 3 Bandara Soekarno-Hatta Ini Ancaman Warga', *Metro Tempo*, 10 Februari, dilihat pada 19 Februari 2020, <https://bisnis.tempo.co>
- Sugiyanti, Asriyani & Trio Habibullah 2018, 'Strategi public relations PT. Angkasa Pura II (Persero) dalam upaya pengembangan Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta', *Jurnal Akrab Juara*, Vol. 3, No. 4, hlm. 38-52
- Sumardjono, MSW 2007, *Kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi*, Kompas, Jakarta.
- _____ 2015, *Dinamika pengaturan pengadaan tanah di Indonesia dari keputusan presiden sampai undang-undang*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Viva, Tim 2017, 'Warga Tolak Nilai Ganti Rugi Lahan Perluasan Bandara Soetta', Viva, 14 Maret, dilihat pada 22 Mei 2020 <https://viva.co.id>

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2017 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Proyek Strategis Nasional

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Gubernur Banten Nomor 11 Tahun 2018 tentang Pedoman Tahapan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Skala Kecil Di Provinsi Banten.

Standar Penilaian Indonesia 107 Tahun 2015 tentang Kaji Ulang Penilaian.