

BAB IV

PELAKSANAAN KONSEP 3 IN 1 *IN THE LAND ACQUISITION* TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JARINGAN IRIGASI DI KABUPATEN JOMBANG

A. Pelaksanaan Konsep 3 in 1 *in the land Acquisition* terhadap pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jaringan Irigasi Pariterong, Kabupaten Jombang

Dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa “Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak”. Kemudian Pasal 86 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menentukan bahwa apabila tidak terjadi suatu kesepakatan didalam musyawarah dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi maka Panitia Pengadaan Tanah akan menitipkan ganti rugi kepada ketua Pengadilan Negeri yang wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Ditinjau dari makna ketentuan tersebut dapat dikatakan terdapat unsur pemaksaan dari pemerintah untuk mendapatkan tanah hak milik tersebut. Sedangkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 melarang tindak kesewenang-wenangan, seperti yang tertuang dalam ketentuan Pasal 28 huruf h ayat (4) yang menentukan bahwa “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambilalih secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

Dalam prosesnya, pengadaan tanah diawali dengan perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Instansi yakni lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah. yang pengerjaannya dapat dibantu dengan instansi teknis terkait,

perencanaan pengadaan tanah dapat dibantu oleh lembaga professional yang ditunjuk oleh Instansi yang memerlukan tanah, dengan melakukan penyusunan dokumen perencanaan paling sedikit memuat (1) Maksud dan tujuan pembangunan; (2) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah; (3) Letak tanah; (4) Luas Tanah yang dibutuhkan; (5) Gambaran umum status tanah (6) Perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan; (7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan; (8) perkiraan nilai tanah; (9) Rencana Penganggaran.

Penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah dilakukan berdasarkan Studi Kelayakan sesuai dengan undang undang dan ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah, untuk kemudian diserahkan kepada pemerintah provinsi. Dalam proses persiapan pengadaan tanah, Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan, melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah, serta melakukan Konsultasi Publik terkait rencana pembangunan untuk mendapatkan kesepakatan atas lokasi yang direncanakan dari Pihak Yang Berhak. Namun dalam hal adanya keberatan dari Pihak Yang berhak terhadap penetapan rencana lokasi pembangunan yang ditetapkan oleh Gubernur, maka yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.

Keberatan Terhadap Penetapan Lokasi oleh Pemerintah Provinsi

Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan diumumkan masih terdapat keberatan, Pihak yang Berhak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi. selanjutnya PTUN memutus diterima atau ditolaknya gugatan tersebut dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan.

selanjutnya **Pihak yang keberatan** terhadap putusan PTUN tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Kemudian Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan dari rangkaian proses tersebut diatas yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang diumumkan oleh Gubernur bersama dengan Instansi yang memerlukan tanah, selanjutnya Instansi tersebut mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan, meliputi: (a) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; (b) Penilaian Ganti Kerugian; (c) Musyawarah penetapan Ganti Kerugian; (d) Pemberian Ganti Kerugian; dan (e) Pelepasan tanah Instansi.

Setelah diumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan, peralihan tersebut dilakukan dengan cara memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

Inventarisasi dan Identifikasi

Dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah, akan dilakukan Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang meliputi kegiatan pengukuran pemetaan bidang perbidang dan pengumpulan data Pihak yang Berhak berikut Objek Pengadaan Tanah, yang kemudian hasil tersebut wajib

diumumkan di Kantor Desa/Kelurahan, Kantor Kecamatan dan Tempat Pengadaan Tanah dilakukan. Pengumuman tersebut meliputi subjek hak, luas, letak dan peta bidang tanah objek pengadaan tanah, termasuk pula Pihak yang Berhak meliputi nama, alamat, dan pekerjaan pihak yang menguasai/memiliki tanah, sementara keterangan mengenai Objek Pengadaan Tanah meliputi letak, luas, status, serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah

Keberatan Terhadap Hasil Inventarisasi

Dalam hal Pihak yang Berhak tidak menerima hasil inventarisasi, yang bersangkutan dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil Inventarisasi. Untuk kemudian dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil Inventarisasi. Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan selanjutnya ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

Penilaian Ganti Kerugian dan Keberatan terhadap Hasil Musyawarah Penetapan Ganti Rugi

Penilaian terhadap besarnya nilai Ganti Kerugian dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. Nilai Ganti Kerugian tersebut merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang kemudian disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara dan menjadi

dasar Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian. Adapun Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk Uang, Tanah Pengganti, Permukiman Kembali, Kepemilikan Saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Selanjutnya Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak hasil penilaian disampaikan oleh Penilai. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan dimuat dalam berita acara kesepakatan. 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. Selanjutnya Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.

Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung dan Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Salah satu bagian penting dalam pengadaan tanah adalah sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 39 UU Pengadaan Tanah, Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak

mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri dalam waktu 14 hari setelah Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian gagal, **karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian yang diajukan oleh Lembaga Pertanahan.**

Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian Ganti Kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian. Apabila berhalangan, Pihak yang Berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian. Yang berhak antara lain:

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelolaan;
- c. nadzir, untuk tanah wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;

Dalam ketentuannya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang hak atas tanah mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. **Untuk Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, Sedangkan Ganti Kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang Hak Milik atau Hak Pengelolaan.** Ganti Kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, permukiman kembali, atau

bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan Ganti Kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam UU Pengadaan Tanah yang dimaksud dengan “**pemegang dasar penguasaan atas tanah**” adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas Hak atas Tanah yang belum dibalik nama, pemegang akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikat, dan pemegang surat izin menghuni. 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. Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib untuk melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan. Bukti tersebut merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari. Terkait hal tersebut, Pihak yang Berhak yang menerima Ganti Kerugian sepenuhnya bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan, apabila adanya Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak yang telah menerima Ganti Kerugian. Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil

Musyawarah dengan Lembaga Pertanahan, atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung karena adanya keberatan terhadap hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, maka Ganti Kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat. Penitipan Ganti Kerugian juga dapat dilakukan terhadap kondisi dimana Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya atau Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan, masih dipersengketakan kepemilikannya, diletakan sita oleh pejabat yang berwenang atau menjadi jaminan di Bank. Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di Pengadilan Negeri, **maka kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.**

Pelaksanaan Konsinyasi

Bahwa berdasarkan 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 (selanjutnya disebut “**Perma Konsinyasi**”) telah memberikan pertimbangan bahwa Perma Konsinyasi dibuat sebagai bagian dari aturan untuk menunjang kelancaran pemeriksaan keberatan yang diajukan oleh Pihak yang Berhak atas hasil musyawarah dengan lembaga pertanahan terkait dengan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, dan sebagai aturan mengenai penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam hal Pihak yang Berhak

menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian tetapi tidak mengajukan Keberatan ke Pengadilan Negeri atau menolak putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam Perma Konsinyasi telah menjelaskan bahwa Musyawarah Penetapan Ganti Rugi adalah musyawarah yang dilakukan oleh Lembaga Pertanahan selaku pelaksana pengadaan tanah dengan pihak yang berhak atau kuasanya dan mengikutsertakan Instansi yang memerlukan tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besar ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian dari penilai atau penilai publik yang hasilnya dituangkan dalam berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.

Keberatan terhadap Bentuk dan atau Besarnya Kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Pengertian Keberatan adalah permohonan yang diajukan secara tertulis ke pengadilan oleh Pihak yang Berhak terhadap bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian. Keberatan tersebut dapat diajukan oleh Pihak yang Berhak atau kuasanya yang hadir tetapi menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dan/atau Pihak yang Berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa yang menolak hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian. Keberatan tersebut harus diajukan paling lama 14 hari setelah Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.

Adapun persyaratan Keberatan tersebut harus diajukan secara tertulis (dapat juga disertai format digital elektronik) dalam Bahasa Indonesia oleh Pemohon Keberatan atau kuasanya yang memuat:

- a. Identitas Pemohon Keberatan (dalam hal perserorangan maka memuat nama, umur, tempat tinggal dan pekerjaan dan atau kuasanya dan selanjutnya disesuaikan dengan kapasitasnya).
- b. Identitas Termohon Keberatan yang memuat nama dan kedudukan kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan nama serta tempat kedudukan Instansi yang memerlukan tanah.
- c. Penyebutan secara lengkap dan jelas penetapan lokasi pembangunan.
- d. Penyebutan waktu dan tempat Musyawaran Penetapan Ganti Kerugian dalam hal Pemohon memiliki dokumen berita acara hasil Musyawaran Penetapan Ganti Kerugian.
- e. Uraian yang menjadi dasar Keberatan, yakni kedudukan hukum Pemohon sebagai Pihak yang berhak, penjelasan pengajuan Keberatan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah hasil Musyawaran Penetapan Ganti Kerugian dalam hal Pemohon memiliki dokumen berita acara hasil Musyawaran Penetapan Ganti Kerugian.
- f. Alasan-alasan keberatan yang menyebutkan jelas hal-hal yang secara pokok menerangkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian merugikan Pemohon Keberatan.
- g. Hal pokok yang dimohonkan dalam Permohonan yaitu
 - 1) Mengabulkan keberatan dari Pemohon Keberatan
 - 2) Menetapkan bentuk dan atau besarnya Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon
 - 3) Menghukum Termohon Keberatan untuk melaksanakan pemberian Ganti Kerugian sesuai tuntutan Pemohon Keberatan

- 4) Menghukum Termohon keberatan untuk membayar biaya perkara.

Keberatan sebagaimana dimaksud ditandatangani oleh Pemohon Keberatan atau Kuasanya dengan dilampiri alat bukti pendahuluan yang wajib dibubuhi materai cukup sesuai dengan peraturan perundang-undangan berupa:

- a. Bukti yang berkaitan dengan identitas Pemohon Keberatan (dalam hal perseorangan berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau kartu identitas lainnya yang sah dan selanjutnya disesuaikan dengan kedudukan Pemohon).
- b. fotocopy alat bukti surat untuk membuktikan Pemohon sebagai pihak yang berhak atas objek pengadaan tanah.

Keberatan tersebut diajukan kepada Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi lokasi objek Pengadaan Tanah. Selanjutnya Panitera wajib melakukan penelitian administrasi Permohonan Keberatan dan memeriksa alat bukti pendahuluan sebagaimana dimaksud diatas. Dalam hal berkas Keberatan telah lengkap, panitera memberikan tanda terima setelah Pemohon Keberatan membayar panjar biaya perkara melalui bank.

Terkait proses tersebut Pengadilan wajib memutus Keberatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak perkara diregister di kepaniteraan Pengadilan. Pemeriksaan persidangan Keberatan dilakukan dalam sidang yang terbuka untuk umum kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Dalam hal Pemohon Keberatan tidak hadir pada hari sidang pertama dan tidak mengirimkan wakil atau kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, dilakukan pemanggilan satu kali lagi. Apabila tidak hadir pada hari sidang

kedua, Keberatan dinyatakan gugur. Dalam hal Termohon Keberatan tidak hadir pada hari sidang pertama dan tidak mengirimkan wakil atau kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, dilakukan pemanggilan satu kali lagi dan apabila Termohon Keberatan tidak hadir pada hari sidang kedua, pemeriksaan dilanjutkan tanpa hadirnya Termohon Keberatan dengan tetap melakukan pembuktian.

Pemeriksaan persidangan dilakukan tanpa mediasi, namun Hakim tetap mengupayakan perdamaian diantara para pihak sampai dengan sebelum pengucapan putusan. Apabila tercapai perdamaian dalam pemeriksaan persidangan dan berkehendak untuk dikuatkan dalam akta perdamaian maka Hakim menerbitkan akta perdamaian. Pemeriksaan persidangan dimaksud meliputi: a. pembacaan Keberatan Pemohon; b. jawaban Termohon Keberatan; c. pemeriksaan Alat-Alat Bukti dan d. pengucapan Putusan. proses tersebut dilakukan tanpa pengajuan eksepsi, rekonvensi, intervensi, replik, duplik, dan kesimpulan oleh para pihak.

Dalam hal Pemohon Keberatan mengajukan Permohonan pencabutan Keberatan, Hakim akan menerbitkan penetapan pencabutan Keberatan yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum, dengan memerintahkan kepada panitera untuk mencoret Keberatan dari Buku Register Perkara Gugatan, dan kemudian Salinan penetapan tersebut disampaikan kepada para pihak. Dalam hal Pemohon Keberatan lebih dari satu dan sebagian dari Pemohon Keberatan mengundurkan diri atau mencabut Keberatan, maka pemeriksaan persidangan dilanjutkan tanpa mengikutsertakan Pemohon Keberatan yang mengundurkan diri atau mencabut Keberatan tersebut. Pengunduran diri sebagian Pemohon Keberatan dibuat berdasarkan berita acara sidang.

Alat-alat bukti dalam sidang Permohonan tersebut terdiri dari: (a) Surat atau Tulisan (b) Saksi atau Ahli, (c) Persangkaan, (d) Pengakuan (e) Sumpah dan atau (f) alat bukti lain berupa elektronik atau dokumen elektronik seperti rekaman data atau informasi yang dilihat, dibaca dan atau didengar. Saksi sebagai Alat bukti dapat diajukan oleh para pihak atau dipanggil atas perintah pengadilan. Upaya Hukum terhadap Putusan Pengadilan tersebut, Para Pihak dapat mengajukan Permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung. Dengan ketentuan Permohonan kasasi diajukan paling lama 14 (empat belas) hari sejak putusan Pengadilan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum yang dihadiri oleh para pihak. Dalam hal pihak yang mengajukan kasasi tidak hadir, maka tenggang waktu pengajuan kasasi dihitung sejak diterimanya pemberitahuan putusan. Selanjutnya Memori kasasi diajukan paling lama 7 (tujuh) hari sejak pernyataan kasasi. Termohon kasasi dapat mengajukan kontra memori kasasi paling lama 7 (tujuh) hari sejak pemberitahuan dan penyerahan memori kasasi melalui Pengadilan. Pengiriman berkas kasasi paling lama 7 (tujuh) hari sejak diterima Memori/Kontra Memori kasasi. Pengiriman berkas (hardcopy) didahului dengan pengiriman dokumen elektronik (softcopy). Pengiriman berkas (hardcopy) ditujukan ke Mahkamah Agung melalui pos surat tercatat dengan kelengkapan berkas sebagaimana mestinya, dan Panjar biaya perkara ditaksir oleh panitera dan ditetapkan oleh Ketua Pengadilan dengan surat keputusan.

Persyaratan Penitipan Ganti Kerugian

Instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan Penitipan Ganti Kerugian kepada Pengadilan berupa uang dalam mata uang

rupiah, namun dapat dilakukan dalam hal memenuhi satu atau lebih keadaan berikut yaitu:

- a. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian tetapi tidak mengajukan Keberatan ke Pengadilan;
- b. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya;

Objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian adalah sebagai berikut:

- a. Sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
- b. Masih dipersengketakan kepemilikannya;
- c. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang;
- d. Menjadi jaminan di bank.

Permohonan Penitipan Ganti Kerugian diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia oleh Pemohon atau kuasanya yang paling sedikit memuat:

- a. Identitas Pemohon.
- b. Identitas Termohon.
- c. Uraian yang menjadi dasar permohonan Penitipan Ganti Kerugian yang sekurang-kurangnya meliputi:
 1. Hubungan hukum Pemohon dengan objek pengadaan tanah.
 2. Hubungan hukum Termohon dengan objek pengadaan tanah sebagai Pihak yang Berhak.

3. Penyebutan secara lengkap dan jelas surat keputusan Gubernur, Bupati atau Walikota tentang penetapan lokasi pembangunan, penyebutan besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan penilaian penilai atau penilai publik, penyebutan waktu dan tempat pelaksanaan serta berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian, penyebutan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (dalam hal terdapat putusan tersebut), penolakan Termohon atas bentuk dan/atau besar ganti kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian atau putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, besaran nilai Ganti Kerugian yang akan dibayarkan oleh Pemohon kepada Termohon secara jelas, lengkap dan rinci dan waktu, tempat dan cara pembayaran Ganti Kerugian.
4. Hal-Hal yang dimohonkan untuk ditetapkan adalah (1) mengabulkan permohonan Pemohon, (2) menyatakan sah dan berharga Penitipan Ganti Kerugian dengan menyebutkan jumlah besarnya ganti kerugian, data fisik dan data yuridis bidang tanah dan atau bangunan serta Pihak yang Berhak menerima dan beban biaya perkara.

Permohonan Penitipan Ganti Kerugian ditandatangani oleh Pemohon atau kuasanya untuk kemudian dinilai oleh Panitera, dengan **dilampiri dokumen pendukung** sekurang-kurangnya berupa:

- a. Bukti yang berkaitan dengan Identitas Pemohon

- b. Fotocopy Surat Keputusan Gubernur, Bupati atau Walikota tentang penetapan Lokasi dan menunjukan Pemohon sebagai Instansi yang memerlukan tanah;
- c. fotocopy dokumen untuk membuktikan Termohon sebagai pihak yang berhak atas objek pengadaan tanah
- d. fotocopy surat dari penilai atau penilai publik perihal nilai Ganti Kerugian
- e. fotocopy berita acara hasil Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian
- f. fotocopy salinan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dalam hal sudah terdapat putusan;
- g. fotocopy surat penolakan Termohon atas bentuk dan/atau besar Ganti Kerugian berdasarkan Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian atau putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, jika telah ada.
- h. fotocopy dokumen surat gugatan atau keterangan dari panitera pengadilan yang bersangkutan dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan atau masih dipersengketakan kepemilikannya
- i. fotocopy surat keputusan peletakan sita atau surat keterangan pejabat yang meletakkan sita dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang
- j. fotocopy surat keterangan bank dan Sertifikat Hak Tanggungan dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian menjadi jaminan di bank.

Dalam hal berkas permohonan penitipan Ganti Kerugian dinilai lengkap, Panitera memberikan Tanda Terima Berkas setelah Pemohon membayar panjar biaya melalui Bank. Permohonan penitipan Ganti Kerugian yang sudah lengkap dan memenuhi persyaratan dicatat dalam Buku Register Konsinyasi dan diberi nomor, kemudian Panitera menyampaikan berkas Permohonan yang sudah diregistrasi kepada Ketua Pengadilan dan Ketua Pengadilan menerbitkan penetapan yang memerintahkan Juru Sita Pengadilan dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi untuk melakukan penawaran pembayaran kepada Termohon di tempat tinggal Termohon.

Juru Sita dengan disertai 2 (dua) orang saksi menjalankan perintah Ketua Pengadilan tersebut dengan mendatangi Termohon di tempat tinggal Termohon dengan menyampaikan langsung kepada Termohon atau kuasanya kehendak untuk menawarkan pembayaran uang sejumlah nilai Ganti Kerugian yang diajukan Pemohon kepada Termohon berikut segala akibat dari penolakan penawaran pembayaran tersebut. Dalam proses tersebut Juru Sita membuat berita acara tentang pernyataan kesediaan untuk menerima atau menolak uang Ganti Kerugian yang ditawarkan dengan ditandatangani oleh Juru Sita, saksi-saksi dan Termohon, dengan ketentuan tidak ditandatanganinya berita acara tersebut tidak mempengaruhi keabsahan. Setelah proses tersebut diatas, Juru Sita melaporkan pelaksanaan penawaran pembayaran Ganti Kerugian kepada Ketua Pengadilan melalui Panitera dengan melampirkan berita acara pernyataan kesediaan untuk menerima atau menolak uang Ganti Kerugian.

Dalam hal Termohon menolak untuk menerima uang sejumlah nilai Ganti Kerugian yang ditawarkan untuk dibayar, Ketua Pengadilan menetapkan hari sidang untuk memeriksa permohonan penitipan Ganti Kerugian dan

memerintahkan Juru Sita untuk memanggil Pemohon dan Termohon yang akan dilaksanakan pada hari, tanggal dan jam dengan membuat berita acara tentang pemberitahuan akan dilakukan penyimpanan terhadap uang Ganti Kerugian di kas Kepaniteraan Pengadilan.

Ketua Pengadilan menerbitkan Penetapan dengan amar: (1) Mengabulkan permohonan Pemohon; (2) Menyatakan sah dan menerima Penitipan Ganti Kerugian dengan menyebutkan jumlah besaran ganti kerugian, data fisik dan data yuridis bidang tanah dan/atau bangunan serta pihak yang berhak menerima; (3) Memerintahkan panitera untuk melakukan penyimpanan uang Ganti Kerugian dan memberitahukannya kepada Termohon; (4) Membebaskan biaya perkara kepada Pemohon.

Selanjutnya Panitera membuat berita acara penyimpanan penitipan uang Ganti Kerugian yang ditandatangani oleh Panitera, Pemohon dan 2 (dua) orang saksi dengan menyebutkan jumlah dan rinciannya untuk disimpan dalam kas Kepaniteraan Pengadilan sebagai uang penitipan Ganti Kerugian. Salinan berita acara tersebut disampaikan pula kepada Pemohon dan Termohon, Ketidakhadiran Termohon dalam penyerahan uang Ganti Kerugian tidak menghalangi dilakukannya penyimpanan uang Ganti Kerugian.

Dalam hal objek pengadaan tanah sedang menjadi objek perkara di pengadilan atau masih dipersengketakan, Ganti Kerugian diambil oleh pihak yang berhak di kepaniteraan Pengadilan setelah terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau akta perdamaian, disertai dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Kanwil BPN Provinsi atau Kepala BPN Kabupaten atau Kota).

Pengambilan Ganti Kerugian

Dalam setiap pengambilan Ganti Kerugian ke kepaniteraaran Pengadilan, panitera membuat berita acara pengambilan uang penitipan ganti kerugian yang ditandatangani oleh pihak yang berhak dan 2 (dua) orang saksi. Apabila Tim Pelaksana Pengadaan Tanah telah berakhir masa tugasnya, maka surat pengantar diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Dalam teori Konsep 3 in 1 *In The Land Acquisition*, Djarot Widya Muliawan menyatakan bahwa, Konsep 3 in 1 *In The Land Acquisition* merupakan cara pandang untuk mempermudah pemahaman instansi yang memerlukan tanah dan masyarakat dalam kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum. Konsep ini terbagi menjadi menjadi 3 titik dalam kegiatan perolehan tanah. Kegiatan tersebut antara lain :

- a. titik *start* yang merupakan tahapan perizinan tanah (penetapan lokasi);
- b. titik *decision* berupa tahapan penguasaan tanah (pelepasan hak) dan ;
- c. titik *product* yaitu tahap sertifikasi tanah (hak pakai)

Perbedaan antara konsep 3 in 1 *In The Land Acquisition* dengan model PTUP adalah dalam konsep 3 in 1 *In The Land Acquisition*, penguasaan tanah merupakan titik *decision*. Tahap penguasaan tanah berupa penyelenggaraan pengadaan tanah atau tepatnya pada tahap pelaksanaan. Setelah adanya penetapan lokasi yang berasal dari Gubernur, instansi yang membutuhkan tanah harus segera mengajukan proposal pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Kantor Pertanahan agar tanah yang akan dijadikan lahan untuk pembangunan segera dikuasai dan pembangunan dapat juga segera dapat dilaksanakan. Sedangkan, dalam model PTUP, dalam tahapan penguasaan ini yang menjadi permasalahan paling krusial adalah masalah musyawarah penetapan

ganti kerugian. Banyak pelaksanaan pengadaan tanah yang molor waktunya karena sulit tercapainya kesepakatan dalam tahap ini.

Mengapa musyawarah penetapan ganti kerugian dianggap hal yang paling krusial dalam pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum ? Berdasarkan pengamatan peneliti selama melakukan pra-survei di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang, peneliti mendapatkan bahwa terdapat beberapa fakta pada tim panitia pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi Pariterong (Peterongan) Kabupaten Jombang. Kurangnya sebuah koordinasi dari tim panitia pengadaan tanah, yaitu Kantor Pertanahan dengan Dinas Pekerjaan Umum Provinsi Jawa Timur, selaku instansi yang memerlukan tanah serta adanya pro dan kontra warga desa yang menjadi objek pengadaan tanah terkait dengan penilaian ganti rugi oleh team *appraisal*. Hal ini yang menjadi alasan mengapa musyawarah ganti rugi menjadi hal yang paling krusial. Sehingga, kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi Pariterong (Peterongan) Kabupaten Jombang menjadi tersendat.¹

Menurut Herwys Syachfuddin, selaku sekretaris pengadaan tanah pembangunan irigasi, pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi menggunakan Konsep 3 in 1 *in the land acquisition*. Tetapi, pihaknya tidak lepas dari ketentuan yang terdapat pada perundang-undangan². Dalam kegiatan pengadaan tanah, perlu adanya lokasi yang dijadikan sebagai objek pengadaan tanah. Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada pasal 13 menyebutkan bahwa tahapan pengadaan tanah terdiri dari :

a. Tahap Perencanaan

¹ Hasil Wawancara dengan Pak Herwys Syachfuddin, Narasumber dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang

² Hasil Wawancara dengan Narasumber, Herwys Syachfuddin, sekretaris pelaksana pengadaan tanah

Sesuai dengan ketentuan perundang-undangan pengadaan tanah, pada pasal 14, Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Jawa Timur selaku instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan pengadaan tanah yang bersangkutan dimana disusun dalam sebuah bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah. Selanjutnya, dokumen yang dibuat oleh Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Jawa Timur selaku instansi yang memerlukan tanah tersebut diserahkan kepada pemerintah provinsi Jawa Timur untuk dilakukannya persetujuan oleh gubernur. Dalam dokumen perencanaan tersebut, harus memuat ketentuan yang telah disebutkan di dalam pasal 15 yaitu :

- a) maksud dan tujuan rencana pembangunan,
- b) kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan nasional serta daerah,
- c) letak tanah,
- d) luas tanah yang dibutuhkan,
- e) gambaran umum status tanah,
- f) perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah,
- g) perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, perkiraan nilai tanah serta rencana penganggaran.

Di dalam proyek pembangunan jaringan irigasi Pariterong (Peterongan) Kabupaten Jombang, tahap perencanaan akan dilakukan dalam jangka waktu 1 bulan, dimana pertama kali proyek direncanakan pada tahun 2014 yang telah adanya perencanaan dari pihak pemuntuk membebaskan lahan. Namun, dikarenakan adanya hambatan dalam proses pengadaan tanah maka proyek tidak dilanjutkan hingga pada tahun 2015. Ketentuan isi dokumen perencanaan yang harus diserahkan

ini telah berisi dengan adanya maksud dan tujuan rencana pembangunan yang dijelaskan akan dialihfungsikan sebagai RTH serta pembangunan jaringan irigasi pariterong (Peterongan) Kabupaten Jombang, dimana letak tanah lokasi pembangunan berada di kabupaten Jombang seluas $\pm 34,00$ Ha dalam perkiraan waktu pelaksanaan sekitar 1 tahun lamanya.

Sebelum dimulainya persiapan pelaksanaan pengadaan tanah, instansi yang memerlukan tanah, yaitu Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Jawa Timur mengajukan permohonan agar dipersiapkan tanah yang akan digunakan. Setelah melakukan permohonan penggunaan tanah yang akan dijadikan objek pembangunan, tim pelaksana pengadaan tanah, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang melakukan persiapan berupa pra *survey* terhadap lokasi yang akan menjadi objek pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi.

b. Tahap Persiapan

Dalam pasal Tahap persiapan ini, menurut pasal 16 instansi memerlukan tanah bersama dengan pemerintah provinsi berdasarkan pada dokumen perencanaan pengadaan tanah melaksanakan :

a) Pemberitahuan rencana pembangunan

Bagian ini dikhususkan untuk menyampaikan rencana lokasi pembangunan kepada pihak masyarakat baik secara langsung maupun tidak langsung, dimana tim pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi pariterong (Peterongan) Kabupaten jombang, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang melakukan penyampaian

rencana lokasi kepada masyarakat yang tinggal di Desa Pundong, Kabupaten Jombang secara langsung.

b) Pendataan Awal

Dalam tahap persiapan, terdapat pula proses pendataan awal, yang terdiri dari kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak serta objek pengadaan tanah, hasil dari pendataan awal tersebut, digunakan sebagai data guna pelaksanaan konsultasi publik. Pendataan awal lokasi telah dilakukan pada tanggal 27 September 2016. Tim pengadaan tanah telah mendaftarkan warga yang tinggal di desa Pundong, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang yang menjadi objek pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi. Tim Pengadaan Tanah, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang telah mencantumkan daftar nama pemilik tanah yang berada di desa Pundong, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang yang terdiri dari :

Tabel 7

Daftar Nama Pemilik Tanah

No	Pihak Yang Berhak	Letak	Luas Tanah (m ²)	Tanaman	Status Tanah
1	Pemerintah Desas Pundong	Desa Pundong, Kecamatan Diwek	4,728	-	Tanah Kas Desa Pundong
2	A Fahmi	Desa Pundong, Kecamatan Diwek	1,808	Sengon (Tahunan) (Umur 2 Minggu)	Milik
3	Kahar (Alm)	Desa Pundong, Kecamatan Diwek	689	Musiman	Milik

4	Pemerintah Desas Pundong	Desa Pundong, Kecamatan Diwek	3,418	Musiman	Tanah Kas Desa Pundong
5	Cholid Makarim	Desa Pundong, Kecamatan Diwek	855	Musiman	Milik
6	Mulyono (Alm)	Desa Pundong, Kecamatan Diwek	456	Musiman	Milik
7	Ika Tauhida	Desa Pundong, Kecamatan Diwek	258	Musiman	Milik
8	Ida Setya Wahyu	Desa Pundong, Kecamatan Diwek	459	Musiman	Milik
9	Sri Utami	Desa Pundong, Kecamatan Diwek	538	Musiman	Milik
10	Darus (Alm), Karto Darsim (Alm)	Desa Pundong, Kecamatan Diwek	87	Musiman	Milik
11	Suwarso	Desa Pundong, Kecamatan Diwek	87	Musiman	Milik
12	Kasbi	Desa Pundong, Kecamatan Diwek	292	Musiman	Milik
13	Katemin P. Kotim (Alm)	Desa Pundong, Kecamatan Diwek	51	Musiman	Milik

14	Pemerintah Desa Pundong	Desa Pundong, Kecamatan Diwek	824	Musiman (Sengon)	Tanah Kas Desa Pundong
15	H. Koliq	Desa Pundong, Kecamatan Diwek	2,370	Musiman	Milik

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang, 2017

Dari tabel 7 mengenai daftar nama pemilik tanah, dapat dilihat bahwa bukti kepemilikan yang dimiliki warga yang tinggal di desa Pundong, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang terdiri dari berbagai macam jenis kepemilikan tanah. Dari 12 warga dan Sebidang tanah yang merupakan Tanah Kas Desa, dapat diketahui bahwa bukti kepemilikan atas tanah tersebut berupa Sertifikat Hak Milik (SHM).

Tabel 7 tentang daftar nama pemilik tanah menjelaskan bukti kepemilikan yang dimiliki oleh para warga yang tinggal di desa Pundong, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang, yang dimana terdiri dari berbagai macam kepemilikan.

Tim pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi pariterong (Peterongan) Kabupaten Jombang, telah berhasil membebaskan semua lahan di desa Pundong, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang yang menjadi objek pengadaan tanah.

c) Konsultasi Publik

Konsultasi publik merupakan suatu kegiatan yang meliputi sebuah proses untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terdampak dan kemudian

kesepakatan akan dimuat dalam berita acara kesepakatan. Konsultasi publik dilakukan secara bertahap dan lebih dari 1 (satu) kali sesuai dengan kondisi setempat.

Pada tahun 2015, Tim Pengadaan Tanah untuk pembangunan jaringan irigasi pariterong, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang bersama Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Jawa Timur selaku instansi yang memerlukan tanah mengadakan sosialisai kepada masyarakat desa Pundong, Kecamatan Diwek, salah satu dari 2 Keccamatan dan 6 Desa yang merupakan objek pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi pariterong, Kabupaten Jombang yang bertempat di kantor Desa Pundong, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang. Dalam sosialisai tersebut, pihak Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Jawa Timur menjelaskan maksud dan tujuan pembangunan jaringan irigasi yang akan dilakukan dalam wilayah desa pundong. Setelah pihak Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Jawa Timur menjelaskan tentang maksud dan tujuan pembangunan jaringan irigasi pariterong, tim pengadaan tanah yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang menyampaikan waktu proses pengadaan tanah dan obyek yang dinilai Ganti kerugiannya.

Setelah adanya kesepakatan antara Panitia Pengadaan Tanah dengan masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah, maka proses selanjutnya ialah penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Gubernur Jawa Timur. Dalam rangka meningkatkan produktifitas masyarakat yang bergerak di bidang pertanian utamanya untuk memenuhi kebutuhan akan ketersediaan air Irigasi, sesuai ketentuan dalam pasal 33 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan

tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, telah dilaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan sebagaimana tercantum pada berita acara kesepakatan konsultasi publik rencana pembangunan jaringan irigasi peterongan kecamatan Diwek kabupaten Jombang. Kesepakatan tersebut dilengkapi oleh dokumen perencanaan serta dilampiri surat kesesuaian rencana tata ruang wilayah dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Pemerintah Kabupaten Jombang. Atas pertimbangan tersebut, perlu menetapkan Lokasi Pembangunan Jaringan Irigasi Peterongan Kabupaten Jombang Provinsi Jawa Timur dengan keputusan Gubernur Jawa Timur. Pada tanggal 23 September 2015, Gubernur Jawa Timur memutuskan lokasi pembangunan Jaringan Irigasi Peterongan Kabupaten Jombang dengan letak sebagai berikut :

- a. Kecamatan Gudo
 - a.) Desa Gudo
- b. Kecamatan Diwek
 - a.) Desa Watugaluh
 - b.) Desa Pundong
 - c.) Desa Brambang
 - d.) Desa Pandanwangi
 - e.) Desa Balongbesuk

.Agar dapat menggunakan lokasi tersebut, harus memenuhi berbagai syarat, yaitu :

- a. Pengadaan tanah agar dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku

- b. Apabila perolehan/pengadaan tanah telah dilaksanakan, diwajibkan mengajukan permohonan hak atas tanah sampai memperoleh sertifikasi atas nama instansi sesuai ketentuan yang berlaku
- c. Dalam pelaksanaan pembangunan fisik, harus melibatkan tenaga kerja dari desa-desa ayang terkena proyek pembangunan.

Dalam teori konsep 3 in 1 *in the land acquisition*, penyiapan pelaksanaan termasuk ke dalam titik *start*, yang dimana tim pelaksana pengadaan tanah, khususnya dalam pembangunan jaringan irigasi pariterong (Peterongan) Kabupaten Jombang melakukan persiapan yang berkaitan dengan pengadaan tanah. Persiapan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi berupa penetapan lokasi pembangunan. Hal ini sangat diperlukan karena pembangunan jaringan irigasi merupakan sebuah pembangunan guna memenuhi kepentingan umum, khususnya untuk memperlancar persediaan, pengambilan, pembagian, pemberian dan penggunaan air dalam bidang pertanian

Persiapan pelaksanaan yang berupa penetapan lokasi pengadaan tanah telah diatur dalam perpres mengenai penetapan lokasi pembangunan, yakni pasal 41 menyebutkan bahwa penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh Gubernur berdasarkan kesepakatan yang dilakukan sebelumnya antara tim persiapan dengan pihak yang berhak atas objek pengadaan tanah. Penetapan tersebut harus disertakan bersama dengan peta lokasi pembangunan yang telah disediakan oleh instansi yang memerlukan tanah. Jangka waktu setelah penetapan lokasi

pembangunan tersebut berlaku hingga 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali paling lama satu tahun.

Dalam permohonan penyediaan tanah, Dinas Pekerjaan Umum Propinsi selaku instansi telah menetapkan lokasi yang menjadi objek pengadaan tanah yang akan digunakan untuk pembangunan. Lokasi yang menjadi objek pengadaan tanah antara lain terdiri 2 kecamatan dan 6 desa yang berasal dari kedua kecamatan tersebut. Lokasi yang menjadi objek pengadaan tanah tersebut telah ditetapkan oleh Gubernur Propinsi Jawa Timur berdasarkan kesepakatan bersama. Dalam penetapan lokasi tersebut, lokasi yang menjadi objek pengadaan tanah diantaranya adalah sebagai berikut :

- a) Kecamatan Gudo, desa yang terkena kegiatan pengadaan tanah dari kecamatan Gudo adalah Desa Gudo
- b) Kecamatan Diwek, desa yang terkena kegiatan pengadaan tanah dari kecamatan Diwek terdiri dari 5 desa, yaitu : Desa Brambang, Desa Pundong, Desa Watugaluh, Desa Pandanwangi dan Desa Balongbesuk.

Lokasi yang telah ditetapkan mejadi objek pengadaan tanah, selanjutnya akan dilakukan prasurvai dan pengukuran setiap bidang tanah oleh tim pengadaan tanah yang berasal dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang.

Dalam teori konsep 3 in 1 *in the land acquisition*, penetapan penilai termasuk ke dalam titik *start*, yang dimana tim pelaksana pengadaan tanah, khususnya dalam pembangunan jaringan irigasi pariterong (Peterongan) Kabupaten Jombang. Lembaga Penilai Harga Tanah

adalah lembaga profesional dan independen yang mempunyai keahlian dan kemampuan di bidang penilaian harga tanah. Tim Penilai Harga Tanah adalah tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati/ Walikota atau Gubernur untuk wilayah Kabupaten Jombang untuk menilai harga tanah, apabila di wilayah kabupaten/ kota yang bersangkutan atau sekitarnya tidak terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah.

Menurut Pasal 63 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, penetapan besarnya ganti kerugian dilakukan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian dari jasa penilai atau penilai publik. Penilaian guna penetapan besar tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan dengan perundang-undangan dibidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah dengan kurun waktu pelaksanaan 30 (tiga puluh) hari kerja.

Dilihat dalam Pasal 28 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2007 yang menegaskan Tim Penilai Harga Tanah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan NJOP pada tahun yang berjalan, serta dapat berpedoman pada variabel sebagai berikut :

1. Lokasi
2. Status tanah.
3. Peruntukan tanah.
4. Kesesuaian penggunaan tanah
5. Sarana dan prasarana.
6. Faktor lain yang dapat mempengaruhi

Tim *appraisal* melakukan penilaian berdasarkan NJOP dengan memperhatikan variable. Kemudian tim *appraisal* tersebut menyerahkan hasil penilaiannya, kepada Panitia Pengadaan Tanah baik Kabupaten maupun Kota. Untuk dipergunakan sebagai dasar musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemilik.

Pada hari Kamis, 10 November 2016, *Appraisal* atau tim Penilai Pengadaan Tanah menyerahkan hasil penilaiannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang. Penilaian yang dilakukan oleh tim Penilaian ini dilakukan bidang per bidang tanah yang meliputi :

- a. Tanah
- b. Bangunan
- c. Tanaman

Setelah adanya berita acara dari *Appraisal* (tim Penilai) Pengadaan tanah, maka ketua pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jaringan Irigasi (Pariterong) Peterongan Kabupaten Jombang menetapkan bentuk dan besar ganti kerugian atas tanah, tanaman dan bangunan yang dibebaskan. Dalam surat keputusan tersebut, ketua pelaksana mempertimbangkan kelancaran pelaksanaan pengadaan tanah untuk proyek pembangunan jaringan irigasi (Pariterong) Peterongan yang merupakan pembangunan fasilitas untuk kepentingan umum yang berskala nasional sehingga sangat membutuhkan dukungan dari berbagai pihak serta lokasi proyek pembangunan Jaringan Irigasi (Pariterong) Peterongan telah memperoleh persetujuan penetapan lokasi pembangunan (SP2LP) jaringan Irigasi (Pariterong) Peterongan dari Gubernur Jawa Timur. Dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya

ganti rugi atas tanah beserta benda-benda yang berada di atasnya, Pelaksana Pengadaan Tanah Kabupaten Jombang telah melaksanakan Musyawarah dengan pemilik tanah/pemegang hak dengan dihadiri oleh Pejabat Pembuat Komitmen Irigasi dan Rawa I Pembangunan Jaringan Irigasi (Pariterong) Peterongan. Adanya berbagai hal yang dapat menjadi pertimbangan dalam penertapan ganti rugi, ketua Pelaksana Pengadaan Tanah perlu menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi atas tanah beserta benda-benda yang berada di atasnya yang terkena proyek Pembangunan Jaringan Irigasi (Pariterong) Peterongan Kabupaten Jombang.

Dalam pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah, khususnya dalam prosedur pengadaan tanah pembangunan jaringan irigasi pariterong yang terletak di kabupaten Jombang, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk satuan tugas A dan satuan tugas B yang dimana telah diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2012 Pasal 6 ayat 5. Dijelaskan pula pada pasal berikutnya, yaitu pasal 7, satuan tugas memiliki tugas yang membidangi Inventarisasi dan Identifikasi. Sesuai dengan aturan dalam peraturan kepala BPN RI, satuan tugas dibagi menjadi dua, yaitu satuan tugas A dan satuan tugas B. Sesuai dengan isi pasal 7 huruf (a) dan (b), satuan tugas A memiliki tugas yaitu :

- a. Pengukuran batas keliling lokasi pengadaan tanah
- b. Pengukuran bidang per bidang
- c. Menghitung, menggambar bidang per bidang dan batas keliling
- d. Pemetaan bidang per bidang dan batas keliling

Sedangkan, satuan tugas B memiliki tugas sebagai mendata atau mengumpulkan data Pihak yang berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Penjelasan mengenai tugas dari tim satuan tugas B mengenai data pihak yang berhak akan lebih dijelaskan dibawah ini, yaitu :

- a. Nama, pekerjaan, dan alamat Pihak yang Berhak;
- b. Nomor Induk Kependudukan atau identitas diri lainnya Pihak yang Berhak;
- c. Bukti penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;
- d. Letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang;
- e. Status tanah dan dokumennya;
- f. Jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- g. Penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- h. Pembebanan hak atas tanah; dan
- i. Ruang atas dan ruang bawah tanah.

Secara teknis, telah dijelaskan pada pasal 8 ayat 4 dan 5 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2012, guna membantu Satgas A, Kepala Kantor Pertanahan selaku Ketua Pelaksana Pengadaant tanah menggunakan tim survey atau sering dikenal dengan *surveyor* yang memiliki lisensi untuk melakukan pengukuran dan pemetaan. Sedangkan guna membantu satgas B, Ketua Pelaksana dapat menambahkan jumlah anggota yang berasal dari instansi yang turut serta dalam kegiatan pengadaan tanah.

Tanggal 18 Juli 2016, Ribut Hari Cahyono selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang yang sekaligus sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah

Jaringan Irigasi Peterongan (Pariterong) Kabupaten Jombang telah menetapkan surat perintah tugas.³ Dalam surat tersebut, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah telah memerintahkan kepada 3 kelompok yang tergabung dalam kegiatan pengadaan tanah. 3 kelompok tersebut yaitu :

- a. Nama-nama Susunan Keanggotaan Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Jaringan Irigasi Peterongan (Pariterong) Kabupaten Jombang
- b. Nama-nama anggota Sekretariat Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Jaringan Irigasi Peterongan (Pariterong) Kabupaten Jombang
- c. Nama-nama anggota Satuan Tugas A dan Satuan Tugas B Pelaksana Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Jaringan Irigasi Peterongan (Pariterong) Kabupaten Jombang

Dalam surat perintah tersebut, ketua pelaksana memerintahkan kepada 3 kelompok tersebut untuk melaksanakan tugas melanjutkan proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Jaringan Irigasi Peterongan (Pariterong) Kabupaten Jombang. Namun demikian, anggota yang bergabung dalam kepanitiaan pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan Jaringan Irigasi Peterongan (Pariterong) Kabupaten Jombang bukan hanya beral dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang. Kepanitiaan dari kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jaringan Irigasi (Pariterong) Peterongan Kabupaten Jombang juga berasal dari beberapa instansi pemerintahan yang juga turut terkait dengan kegiatan ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada

³ Data Sekunder dari Dokumen Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang

Pelaksanaan Teknis Pengadaan Tanah yang dikeluarkan melalui Peraturan BPN RI Nomor 5 Tahun 2012, diantaranya adalah :

- a. Kasubag Pengendali Administrasi Pemerintah bagian Administrasi Pemerintahan Setda Kabupaten Jombang
- b. 2 Kepala Kecamatan yang terkena Pengadaan Tanah, yaitu :
 - a.) Kecamatan Gudo
 - b.) Kecamatan Diwek
- c. 6 Kepala Desa yang terkena Pengadaan Tanah, yaitu :
 - a.) Desa Godong
 - b.) Desa Watugaluh
 - c.) Desa Pundong
 - d.) Desa Brambang
 - e.) Desa Pandanwangi
 - f.) Desa Balongbesuk
- d. Staf Kantor Dinas Pertanian Pemerintahan Daerah Kabupaten Jombang

Point a dan b merupakan keanggotaan panitia pelaksana pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan jaringan irigasi (Pariterong) Peterongan Kabupaten Jombang non-satgas. Sedangkan point c dan d merupakan salah satu dari keanggotaan panitia pelaksana pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan jaringan irigasi (Pariterong) Peterongan Kabupaten Jombang dari kelompok Satuan Tugas A. Panitia yang tidak berada dalam keempat point diatas adalah anggota panitia yang berasal dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang sesuai dengan aturan perundang-undangan pengadaan tanah dan Peraturan Kepala BPN RI yang berlaku.

c. Tahap Pelaksanaan

Pada tanggal 28 Oktober 2015, kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi jawa timur menetapkan kepala kantor pertanahan kabupaten Jombang sebagai ketua pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi peterongan dengan mempertimbangkan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis dan sumber daya manusia. Penetapan tersebut mempehatikan pula surat kepala balai besar wilayah sungai brantas pada tangga 7 Oktober 2015 perihal Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum jaringan irigasi Peterongan (Pariterong) di Kabupaten Jombang.

Dalam surat keputusan tersebut, kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi jawa timur menugaskan kepala kantor pertanahan kabupaten Jombang sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atas pembangnan jaringan Irigasi Peterongan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan gubernur Jawa Timur. Kepala kantor Pertanahan sebagai ketua Pelaksana Pengadaan Tanah bertugas melaksanakan penyelesaian tahapan pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana yang telah diatur dalam perundang-undangan dan peraturan menteri.

a) Inventarisasi dan Identifikasi

Dalam teori konsep 3 in 1 *in the land acquisition*, inventarisasi dan identifikasi termasuk ke dalam titik *desicion* (penguasaan tanah), yang dimana tim pelaksana pengadaan tanah, khususnya dalam pembangunan jaringan irigasi pariterong (Peterongan) Kabupaten Jombang. Inventarisasi dan identifikasi merupakan kegiatan dari proses kegiatan pengadaan tanah yang meliputi

pengukuran setiap bidang tanah serta pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Kegiatan inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh hari) kerja. Hasil dari pendataan pelaksana yang dilakukan selanjutnya akan menjadi dasar dalam penentuan besarnya ganti kerugian yang akan diberikan kepada pihak yang berhak.

Tim pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi pariterong (Peterongan) Kabupaten Jombang telah melakukan pengukuran setiap bidang tanah yang menjadi objek pengadaan tanah. Hasil Inventarisasi dan Identifikasi yang dari Satgas A (data fisik) dan Satgas B (data yuridis) kemudian diumumkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan atau nama lain, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari kerja. Pengumuman dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

b) Penilaian Ganti Rugi

Untuk melihat besarnya nilai kerugian yang akan ditetapkan maka Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah akan mengacu pada hasil penilaian dari jasa penilai atau penilai publik. Pada hari Kamis, tanggal 10 Nopember 2016, Penilai Pengadaan Tanah Jaringan Irigasi Peterongan Kabupaten Jombang menyerahkan penilaian obyek pengadaan tanah berdasarkan berita acara nomor : BA/31/35.17-300/XI/2016 yang berlokasi :

1. Desa Godong, Kecamatan Gudo
2. Desa Watugaluh, Kecamatan Diwek

3. Desa Pundong, Kecamatan Diwek

4. Desa Brambang, Kecamatan Diwek

Berikut merupakan salah satu hasil penilaian bidang per bidang, yaitu pada desa Pundong, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang.

Tabel 8. Penetapan Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi Desa Pundong, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang

No	Nama Pemilik	Luas Tanah (m ²)	Total Nilai Ganti Rugi (Rp)
1	Pemerintah Desa Pundong	161	34,545,931
2	Pemerintah Desa Pundong	911	195,474,181
3	Pemerintah Desa Pundong	2319	487,610,101
4	Pemerintah Desa Pundong	1337	286,881,427
5	Cholid Makarim	1387	304,376,414
6	Cholid Makarim	60	33,651,310
7	Cholid Makarim	361	133,634,799
8	Sutikno Cs	228	61,189,478
9	Muhadi	212	57,358,462
10	Pemerintah Desa Pundong	158	37,812,039
11	Pemerintah Desa Pundong	249	60,661,455
12	Pemerintah Desa Pundong	426	103,782,248
13	Pemerintah Desa Pundong	412	100,371,564
14	Pemerintah Desa Pundong	808	196,845,202
15	Pemerintah Desa Pundong	1268	308,910,540
16	Cholid Makarim	114	34,384,099
17	Muhadi	98	30,062,473
18	Cholid Makarim	241	65,339,346

19	Cholid Makarim	120	35,846,552
20	Cholid Makarim	120	35,846,552
21	Cholid Makarim	140	40,721,394
22	Cholid Makarim	120	35,846,552
23	Ika Tauhida	258	69,482,962
24	Ida Setya Wahyu	101	33,318,289
25	Sri Utami	99	30,301,912
26	Suwarso Cs	87	27,428,650
27	Suwarso	87	27,428,650
28	Kasbi	140	42,656,390
29	Kasbi	152	42,992,152
30	Sri Utami	51	16,065,319
31	Sri Utami	78	21,077,693
32	Pemerintah Desa Pundong	390	72,353,463
33	Pemerintah Desa Pundong	434	123,755,418
34	Chamdani	461	94,716,654
35	Muklasin	358	73,057,873
36	Sri Utami	36	13,280,666
37	Sri Utami	224	48,181,644
38	Sri Utami	179	39,827,687
39	Ida Setya Wahyu	179	39,827,687
40	Ida Setya Wahyu	179	39,827,687
41	Pemerintah Desa Pundong	97	17,995,605
42	H.Koliq	507	108,787,497
43	H.Koliq	1863	399,745,773
44	Markan	129	27,679,659

Jumlah	4,090,941,449
--------	---------------

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang, 2017

Setelah dikeluarkan besaran nilai kerugian tersebut, maka masyarakat yang merupakan pihak yang memiliki tanah akan dipertemukan dalam sebuah musyawarah dengan tim pengadaan tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang yang bertujuan untuk menetapkan besar dan bentuk ganti kerugian yang akan diberikan kepada warga.

Dalam musyawarah, masyarakat yang menguasai objek tanah dapat mengajukan tuntutan apabila terdapat hal yang masih belum dapat disepakati bersama, termasuk dengan nilai maupun bentuk ganti rugi yang akan diterima. Jika selama 30 hari tidak menemukan kata sepakat, pihak yang berhak dapat menempuh upaya keberatan ke Pengadilan Negeri Kabupaten Jombang.

Pada hari Kamis, 15 Desember 2016, ketua pelaksana pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi (Pariterong) Peterongan Kabupaten Jombang beserta panitia lainnya mengadakan kegiatan berupa pembayaran ganti rugi yang merupakan salah satu dari prosedur pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah yang berlaku.

c) Musyawarah Penetapan Ganti Rugi

Dalam teori konsep 3 in 1 *in the land acquisition*, musyawarah penetapan ganti rugi termasuk ke dalam titik *desicion* (penguasaan tanah), yang dimana tim pelaksana pengadaan tanah, khususnya dalam pembangunan jaringan irigasi pariterong (Peterongan)

Kabupaten Jombang. Selanjutnya untuk pemberian ganti rugi menurut pasal 74 disebutkan dapat berupa; uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain nya yang disetujui oleh kedua belah pihak. Namun dalam pasal 75 dikatakan bahwa dalam musyawarah pelaksana pengadaan tanah mengutamakan pemberian ganti rugi dalam bentuk mata uang rupiah. Pemberian ganti rugi tersebut nantinya akan diberikan oleh instansi yang membutuhkan tanah berdasarkan persetujuan dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk.

Penetapan bentuk ganti rugi telah di atur sesuai dengan perpres no. 71 tahun 2012 dalam pasal 68 tentang pelaksanaan pengadaan tanah melaksanakan musyawarah dengan pihak yang berhak dengan waktu paling lama 30 hari sejak di tetapkan nya hasil penilaian dari penilai diterima oleh ketua pelaksana pengadaan tanah dengan cara mengikutsertakan juga instansi yang memerlukan tanah. Jika pihak yang berhak berhalangan untuk hadir dalam musyawarah tersebut, maka pihak yang berhak bisa saja memberikan kuasa kepada seseorang masih ada hubungan darah dengan pihak yang berhak atau suami/istri dari pihak yang berhak. Atau bisa juga seseorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi pihak yang berhak berstatus badan hukum, atau pihak yang berhak lainnya.⁴ Namun jika dalam hal ini pihak yang berhak tidak dapat menghadiri musyawarah tersebut dan tidak menunjuk kuasa untuk menggantikannya, maka pihak yang berhak dianggap menerima

⁴ Perpres nomor 71 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan pasal 71 (1)

bentuk dan besarnya ganti rugi yang ditetapkan oleh pelaksanaan pengadaan tanah.

Dalam pasal 73 disebutkan jika dalam kesepakatan ada pihak yang berhak tidak menyetujui terhadap besarnya ganti rugi, maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 hari setelah ditandatangani berita acara. Setelah itu pengadilan negeri memutuskan besarnya ganti rugi dalam waktu 30 hari kerja sejak diterimanya pengaduan keberatan. Selanjutnya, ada pihak yang merasa keberatan terhadap nilai ganti rugi yang diputuskan oleh pengadilan negeri, maka pihak yang bersangkutan dapat mengajukan kasasi kepada mahkamah agung dalam waktu paling lama 14 hari kerja setelah diputuskan nilai ganti rugi oleh pengadilan negeri. Mahkamah agung wajib memberikan jawaban paling lama 30 hari kerja setelah permohonan kasasi diterima.

Dalam perhitungan ganti rugi yang dipergunakan dalam musyawarah adalah hasil Penilaian tim *Appraisal*. Selanjutnya ditetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, yang oleh Instansi yang memerlukan tanah dipergunakan sebagai dasar pembayaran ganti rugi kepada pemilik.

Pada hari kamis tanggal 17 November 2016, Panitia Pengadaan Tanah telah melakukan penyampaian hasil penilaian *appraisal* (tim penilai) dan musyawarah bentuk ganti rugi pengadaan tanah jaringan irigasi (Pariterong) Peterongan Kabupaten Jombang. Musyawarah tersebut dihadiri oleh 8 (sembilan) pihak, yang berasal dari :

1. PPK (Pejabat Pembuat Komitmen)
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang
3. Balai Besar Wilayah Sungai Brantas
4. Camat Diwek
5. Petugas Satgas A dan Satgas B
6. Kepala Desa Pundong Kecamatan Diwek
7. Anggota Sekretariat Pengadaan
8. Masyarakat Desa Pundong/Kecamatan Diwek yang terkena pembebasan

Pada musyawarah tersebut mendapatkan hasil yang telah disepakati yang diantaranya adalah :

1. Setelah ditawarkan kepada masyarakat pemilik tanah tentang bentuk ganti rugi telah disepakati bahwa bentuk ganti rugi berupa uang
2. Setelah disepakati bahwa bentuk ganti rugi berupa uang, Panitia Pengadaan Tanah telah menyampaikan hasil penilaian *appraisal* kepada masing-masing pemilik tanah
3. Kemudian, Ketua Panitia Pengadaan Tanah membaca nominatif hasil penilaian appraisal dan menawarkan kepada pemilik tanah apakah telah setuju terhadap penilaian yang telah disampaikan
4. Terhadap nilai ganti rugi yang telah disampaikan, sebagian besar masyarakat menyetujui nilai ganti rugi yang telah disampaikan tetapi ada satu bidang yang belum menerima hasil appraisal karena pemilik tanah berdomisili diluar kota

5. Bagi pemilik tanah yang belum memberikan tanggapan/jawaban dan diberikan waktu 14 hari untuk memutuskannya.

d) Pemberian Ganti Rugi

Dalam teori konsep 3 in 1 *in the land acquisition*, pemberian ganti kerugian termasuk ke dalam titik *start*, yang dimana tim pelaksana pengadaan tanah, khususnya dalam pembangunan jaringan irigasi pariterong (Peterongan) Kabupaten Jombang. Jika dalam perpres sebelumnya dikatakan bahwa pemberian ganti rugi dilakukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak ditetapkan nya bentuk ganti rugi oleh pelaksana pengadaan tanah, namun pada tahun 2014 terjadi perubahan kedua perpres no 71 tahun 2012 yang merubah ketentuan dari pasal 76 ayat (4) yakni pemberian ganti rugi dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya tanggal persetujuan dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk.

Sedangkan untuk pemberian ganti rugi dalam bentuk tanah diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksana pengadaan tanah setelah mendapat permintaan yang secara tertulis dari ketua pelaksana pengadaan tanah. Nantinya tanah pengganti yang diberikan tersebut akan dibuat sesuai dengan atas nama pihak yang berhak.⁵ Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti dilakukan paling lama 6 (enam) bulan sejak penetapan bentuk ganti rugi oleh pelaksana pengadaan tanah.

⁵ Perpres nomor 71 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan, pasal 77

Jika ganti rugi dalam bentuk permukiman kembali, tidak jauh beda dengan pemberian ganti rugi dalam bentuk tanah. Namun pemberian ganti rugi dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa harus menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali. Selama proses permukiman kembali maksudnya adalah dana penyediaan permukiman kembali dititipkan oleh bank dan atas nama instansi yang memerlukan tanah. Pelaksanaannya sendiri dilakukan paling lama 1 (satu) tahun sejak penetapan bentuk ganti rugi oleh pelaksana pengadaan tanah.⁶

Pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi termasuk dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dalam Pasal 10 huruf c Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah disebutkan bahwa :

Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil kepada masyarakat desa pondong yang hak atas tanahnya menjadi objek pengadaan tanah. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian atas tanah

⁶ Perpres nomor 71 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan, pasal 78

yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditetapkan oleh tim *appraisal* yang meliputi:

- a. tanah.
- b. bangunan.
- c. tanaman.

Agar dapat melihat besarnya nilai kerugian yang akan ditetapkan maka Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, yaitu Kantor Pertanahan dapat mengacu pada hasil penilaian dari jasa penilai atau penilai publik. Setelah dikeluarkan besaran nilai kerugian tersebut maka masyarakat akan dipertemukan dalam sebuah musyawarah dengan tim pengadaan tanah guna menetapkan besar dan bentuk ganti kerugian yang akan diberikan kepada warga. Pada musyawarah inilah yang akan dicantumkan ke dalam sebuah berita acara kesepakatan pemberian ganti rugi. Dalam musyawarah tersebut, masyarakat yang tanahnya menjadi objek pengadaan tanah dapat mengajukan tuntutan jika terdapat suatu hal yang masih belum dapat disepakati bersama, termasuk dengan nilai maupun bentuk ganti rugi yang akan diterima. Jika selama 30 hari berjalannya musyawarah tidak menemukan kata sepakat, maka masyarakat dapat menempuh upaya keberatan ke Pengadilan Negeri Kabupaten Jombang

e) Pelepasan Obyek Pengadaan Tanah

Dalam teori konsep 3 in 1 *in the land acquisition*, pelepasan objek pengadaan tanah termasuk ke dalam titik *desicion* (penguasaan tanah), yang dimana tim pelaksana pengadaan tanah, khususnya dalam pembangunan jaringan irigasi pariterong (Peterongan)

Kabupaten Jombang setelah dilakukannya pembayaran ganti rugi dengan masyarakat yang tanahnya menjadi objek kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi pariterong (Peterongan) Kabupaten Jombang.

Apabila objek pengadaan tanah yang telah diberikan ganti rugi di titipkan kepada pengadilan negeri, maka hubungan antara masyarakat dengan tanahnya sudah resmi terputus dalam hukum. Selanjutnya, kepala kantor pertanahan melakukan pencatatan pada buku tanah dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya.⁷ Lalu tim pengadaan tanah menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah. Setelah itu tim pengadaan tanah wajib melakukan sertifikasi terhadap bidang tanah yang sudah diserahkan dalam kurun waktu paling lama 30 hari kerja sejak penyerahan hasil pengadaan tanah.

d. Tahap Penyerahan Hasil

Ketua Pelaksana Pengadaan tanah menyerahkan hasil pengadaan tanah berupa dokumen pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah disertai dengan data pengadaan tanah paling lama 7 hari kerja sejak dilakukan pelepasan hak objek pengadaan tanah. Setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah, maka instansi yang memerlukan dapat langsung menggunakan untuk melaksanakan pembangunan dan wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh.

⁷ Perpres nomor 71 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan, pasal 100

Sebanyak 31 Bidang tanah yang terdapat pada desa Pundong, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang telah berhasil dibebaskan⁸. Penyerahan hasil pengadaan tanah dilakukan oleh ketua pelaksana kepada Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Jawa Timur sebagai instansi yang membutuhkan tanah yang disertai dengan data pengadaan tanah berupa bidang tanah dan dokumen pengadaan tanah. Penyerahan hasil Pengadaan Tanah dilakukan dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan oleh Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Jawa Timur guna pendaftaran/pensertipikatan. Selanjutnya, setelah menerima hasil pengadaan tanah dapat langsung memulai melaksanakan kegiatan pembangunan jaringan irigasi pariterong (Peterongan) Kabupaten Jombang. Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Jawa Timur wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, mengubah status tanah yang didapatnya menjadi Hak Pakai, kemudian Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Jawa Timur dapat mulai melaksanakan pembangunan setelah dilakukan penyerahan hasil Pengadaan Tanah oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Menurut teori Konsep 3 in 1 *In The Land Acquisition*, penyerahan hasil pengadaan tanah merupakan titik *product* (sertifikasi tanah). Pada titik ini instansi yang memerlukan tanah dapat menghasilkan *product* dari proses Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Product* tersebut berupa sertipikat hak pakai atas tanah tersebut. Pasal 50 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 telah menegaskan bahwa Instansi yang

⁸ Hasil Wawancara dengan Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Jawa Timur

memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Setelah adanya tahapan pelaksanaan yang diberikan oleh kanwil badan pertanahan nasional propinsi Jawa Timur, dalam pelaksanaannya kegiatan pengadaan tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang selaku ketua pelaksana pengadaan tanah pembangunan jaringan irigasi pariterong melaporkan setiap tahapan hasil pelaksanaan pengadaan tanah. Serta, biaya pelaksanaan tugas pelaksanaan pengadaan tanah dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (DIPA) Balai Besar Wilayah Sungai Brantas.

a) Penitipan ganti kerugian

Penitipan ganti kerugian adalah kegiatan pengadaan tanah yang termasuk titik *start* berdasarkan teori konsep *3 in 1 in the land acquisition*. Dikatakan ke dalam titik awal, Pemberian ganti rugi akan di prioritaskan kepada pihak yang berhak yang sedang dalam keadaan mendesak. Mendesak dalam arti yang dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah/kepala desa atau nama lain. Sehingga pemberian ganti rugi harus diberikan maksimal 25 (dua puluh lima) persen lebih awal dari perkiraan ganti rugi yang sudah di tetapkan sebelumnya.⁹ sedangkan untuk pelepasan nya sendiri dilakukan bersamaan dengan diberikan nya pemberian sisa ganti rugi.

Dalam hal penitipan ganti rugi, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penitipan ganti rugi ke pengadilan negeri setempat, yang nanti nya penitipan ganti rugi tersebut akan

⁹ Perpres nomor 71 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan pasal 85

diserahkan kepada pengadilan negeri. Pasal 86 ayat (3) dijelaskan alasan penitipan ganti rugi tersebut dilakukan, karena;

1. Pihak yang berhak menolak bentuk/besarnya ganti rugi yang sudah ditetapkan dalam musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan negeri.
 2. Pihak yang berhak menolak bentuk/besarnya ganti rugi yang sudah ditetapkan oleh pengadilan negeri/mahkamah agung
 3. Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya
 4. Objek pengadaan tanah yang diberikan ganti rugi sedang;
 - a. Menjadi objek perkara di pengadilan
 - b. Masih dipersengketakan kepemilikannya
 - c. Disita oleh pihak yang berwenang
 - d. Menjadi jaminan di bank
- b) Pemutusan hubungan hukum antara Pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah

Dikaitkan dengan teori Konsep 3 in 1 *In The Land Acquisition*, pemutusan hubungan hukum antara Pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah termasuk kedalam titik *product* (penguasaan tanah). Pemutusan hubungan hukum ini terjadi pada saat pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan di hadapan kepala kantor pertanahan setempat, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Hapusnya hubungan hukum terhadap tanah yang sudah terdaftar kepala kantor pertanahan selanjutnya

melakukan pencatatan hapusnya hak dalam buku tanah dan daftar umum lainnya. Sedangkan, terhadap tanah yang belum terdaftar ketua pelaksana pengadaan tanah menyampaikan pemberitahuan tentang hapusnya hubungan hukum dan disampaikan kepada lurah/kepala desa atau nama lain, camat dan pejabat yang berwenang yang mengeluarkan surat, untuk selanjutnya dicatat pada alas hak/bukti perolehan hak dan dalam buku administrasi kantor kelurahan/desa atau kecamatan.

B. Hambatan dan Upaya Pelaksanaan Konsep 3 in 1 *in the land acquisition* Untuk Kegiatan Pengadaan Tanah di Kabupaten Jombang

1. Hambatan Pelaksanaan Konsep 3 in 1 *in the land acquisition* Untuk Kegiatan Pengadaan Tanah di Kabupaten Jombang

. Setiap kegiatan yang dilakukan akan selalu ada hambatan, Tidak terkecuali pada kegiatan pengadaan tanah yang dilakukan oleh Tim Pengadaan Tanah Kabupaten Jombang di desa Pundong, Kecamatan Diwek yang menjadi salah satu obyek pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi pariterong. Beberapa hambatan yang terjadi selama proses pelaksanaan pengadaan tanah di desa Pundong, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang adalah sebagai berikut:

1. Pemilik lahan masih belum menerima tawaran harga dari pihak *appraisal* Sebuah tanah/lahan yang akan diberikan ganti kerugian oleh pihak pemerintah / instansi yang memerlukan tanah pasti diperhitungkan nilai nya sesuai dengan faktor-faktor tertentu, seperti :

- a. Letak atau posisi kedudukan tanah

Letak kedudukan tanah menjadi faktor yang mempengaruhi dikarenakan apabila lokasi tanah tidak strategis. Dengan demikian, nilai tanah yang

ditawarkan akan berada dibawah harga pasar atau harga NJOP yang ada. Hal ini terjadi pada tanah milik warga yang tinggal di desa Pundong, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang. Nilai yang ditawarkan oleh pihak *appraisal* kepada warga bahkan berada di bawah nilai NJOP tanah yang berlaku pada daerah Kabupaten Jombang. Hal ini disebabkan dengan adanya beberapa tanah yang berada di desa Pundong tersebut sudah tidak layak dipergunakan pada pembangunan jaringan irigasi kecuali untuk pembangunan RTH.

b. Bukti kepemilikan

Masyarakat yang tinggal di desa Pundong, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang memiliki berbagai macam bukti kepemilikan atas tanah. Tidak semua memiliki bukti kepemilikan yang berupa SHM (Sertifikat Hak Milik) yang dikeluarkan oleh pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Jombang. Sehingga, hal tersebut dapat mempengaruhi menurunnya harga sebuah tanah.

2. Status kepemilikan tanah

Kepemilikan tanah memiliki pengaruh yang besar, seperti yang dapat diketahui bahwa kepemilikan tanah dengan hak milik selalu memiliki harga yang lebih tinggi dibandingkan dengan hak lain. Memiliki bukti kepemilikan seperti Sertifikat Hak Milik (SHM) biasanya juga dapat mempengaruhi, namun keberagaman kepemilikan tanah yang ada di desa Pundong, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang menjadi faktor yang juga mempengaruhi nilai tanah. Beberapa dari warga terdapat sudah ada yang memiliki SHM. Namun, beberapa lainnya masih berupa Akta Jual Beli (AJB), Surat Perjanjian Jual

Beli Rumah/Tanah, serta Surat Pernyataan Kepemilikan Bangunan yang Berdiri diatas Tanah Negara yang membuat nilai terhadap tanah bisa menurun. Tim *appraisal* dari pihak Tim Pengadaan Tanah, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang telah memberikan perhitungan terhadap tanah masing-masing warga yang telah disesuaikan perhitungannya sesuai dengan kepemilikan tanah. Berbagai macam kepemilikan inilah yang dapat membuat harga tiap tanah warga desa Pundong, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang berbeda. Karena nantinya, proses peralihan kepemilikan akan memiliki proses yang berbeda-beda tergantung jenis bukti kepemilikan masing-masing.

Faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi proses pelaksanaan pengadaan tanah yang bersangkutan. Tidak semua pihak merasa bahwa apa yang ditawarkan dari pihak Tim Pengadaan Tanah kurang adil. Namun, masyarakat desa Pundong masih memikirkan mengapa harga tanah yang ditawarkan oleh pihak *appraisal* bahkan lebih rendah dari harga NJOP tanah mereka. Menurut Cholid, salah satu warga desa Pundong yang tanahnya menjadi objek pengadaan tanah, adanya pro dan kontra dengan hasil penetapan nilai ganti rugi tersebut¹⁰. Namun, pihak *appraisal* telah menjelaskan secara lengkap dan jelas mengenai keputusan mereka menawarkan harga yang berada di bawah nilai NJOP dengan berpatokan pada Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang dijelaskan di dalam pasal 23,

“penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah meliputi : a. tanah, b. ruang atas tanah dan bawah tanah, c. bangunan, d. tanaman, e. benda yang berkaitan dengan tanah, f. kerugian lain yang dapat dinilai”

¹⁰ Hasil wawancara dengan salah satu warga desa Pundong, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang

Besarnya nilai ganti kerugian yang ditawarkan oleh pihak *appraisal* telah disesuaikan dengan aturan penilaian ganti kerugian yang berlaku sehingga nilai ganti rugi yang ditawarkan telah dilakukan perhitungan terlebih dahulu dan telah adanya penyesuaian.

Pelaksanaan pembangunan dewasa ini, disamping meningkatkan kesejahteraan masyarakat ternyata menimbulkan permasalahan. Permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah dalam pelaksanaan pembangunan diantaranya adalah masalah penyediaan tanah untuk pembangunan itu sendiri, karena tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara terbatas atau dapat dikatakan hampir tidak ada lagi. Menurut Soedharyo Soimin, “satu satunya jalan yang dapat ditempuh yaitu dengan membebaskan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai oleh hukum adat, maupun hak-hak lainnya yang melekat di atasnya”.¹¹

Dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi (Pariterong) Peterongan Kabupaten Jombang, gubernur Jawa Timur telah menyetujui penetapan lokasi yang akan menjadi objek untuk proyek pembangunan jaringan irigasi. Terdapat 2 Kecamatan yang menjadi sasaran pembangunan jaringan irigasi pariterong. Sesuai keputusan gubernur Jawa Timur, 2 Kecamatan yang berada di wilayah Kabupaten Jombang yang menjadi sasaran pembangunan jaringan irigasi pariterong antara lain :

- a. Kecamatan Gudo
- b. Kecamatan Diwek

Dalam suatu kecamatan, tentu memiliki beberapa desa. Dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi pariterong, tidak semua desa dari kedua

¹¹ Soedharyo Soimin, 2004, Status Hak dan Pembebasan Tanah Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 75.

kecamatan tersebut menjadi objek untuk proyek pembangunan jaringan irigasi. Terdapat 6 desa yang menjadi sasaran untuk pengadaan tanah pembangunan jaringan irigasi pariterong. Desa tersebut terdiri dari 1 desa yang merupakan wilayah dari kecamatan Gudo, sedangkan 5 desa lainnya merupakan wilayah dari kecamatan Diwek. Diantaranya adalah

Kecamatan Gudo terdiri 1 desa yang terkena pengadaan tanah pembangunan jaringan irigasi pariterong :

- a. Desa Godong

Sedangkan, Kecamatan Diwek terdiri dari 5 desa yang terkena pengadaan tanah pembangunan jaringan irigasi pariterong :

- a. Desa Brambang
- b. Desa Pundong
- c. Desa Watugaluh
- d. Desa Pandanwangi
- e. Desa Balongbesuk

Tidak semua desa dari dua kecamatan yang dijadikan *sampling* pada penelitian ini. 1 desa dari dua kecamatan yang dijadikan objek penelitian pelaksanaan konsep 3 in 1 *in the land acquisition* pada kegiatan pengadaan tanah pembangunan jaringan irigasi pariterong yang terletak di kawasan kabupaten Jombang, yaitu desa Pundong. Desa Pundong merupakan salah satu desa yang berada di kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang yang juga merupakan salah satu desa yang terkena kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi pariterong.

2. UPAYA MENGATASI KENDALA DALAM PELAKSANAAN KONSEP 3 IN 1 IN THE LAND ACQUISITION UNTUK KEGIATAN PENGADAAN TANAH DI KABUPATEN JOMBANG

- a. Tim *appraisal* dapat lebih memberikan penjelasan kepada warga akan factor yang mempengaruhi nilai tanah mereka

Kesabaran pihak *appraisal* untuk lebih memberikan pengertian kepada warga mengenai nilai tanah mereka yang dihargai lebih rendah dari NJOP memang harus selalu diutamakan. Tidak semua warga mengerti akan kondisi nyata yang mereka hadapi, letak tanah yang berada di desa Pundong, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang membuat tanah mereka tidak dapat dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari seperti salah satunya ialah dialihkan dengan pembangunan jaringan irigasi. Hanya satu fungsi yang dapat menjadi RTH sehingga inilah yang membuat nilai ekonomis dari suatu tanah berkurang di tambah dengan factor di lapangan. Salah satunya dengan bernegosiasi mengenai harga penawaran nilai tanah yang ditawarkan oleh pihak *appraisal* dari Tim Pengadaan Tanah kepada warga. Warga tidak menuntut harga yang tinggi, namun setidaknya bisa sedikit melebihi NJOP yang ada sedangkan pada awalnya tim *appraisal* dari Tim Pengadaan Tanah, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang telah menjelaskan mengapa nilai tanah mereka bisa berada di bawah NJOP yang ada. Namun akan lebih baik pula bila warga bisa mengerti dengan situasi tersebut dan membantu memudahkan proses pengadaan tanah yang akan dilakukan pihak Tim Pengadaan Tanah, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang.

Ganti kerugian pada dasarnya diberikan setelah adanya nilai ganti kerugian dari Penilai dan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian sudah dilakukan.

Namun demikian, dapat terjadi, penilai belum selesai melakukan penilaian dan belum ada musyawarah, pihak yang berhak sudah sangat memerlukan uang, seperti untuk kepentingan berobat, beribadah, sekolah dan keperluan mendesak lainnya. Pasal 84 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 menyatakan bahwa Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah. Pelaksana Pengadaan Tanah dalam kondisi seperti ini, tentu akan mengalami kesulitan untuk memberikan ganti kerugian karena belum diketahui berapa besar nilai ganti kerugiannya. Agar Pihak yang Berhak tidak dirugikan, maka ganti kerugian dalam keadaan mendesak ini diatur dalam Pasal 85 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 yang pada intinya menyatakan bahwa ganti kerugian diberikan maksimal 25 (dua puluh lima) persen dari perkiraan ganti kerugian yang didasarkan atas Nilai Jual Objek Pajak. Sedangkan untuk sisa ganti kerugian akan diberikan setelah ditetapkannya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian dari penilai, atau berdasarkan nilai yang ditetapkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Zona Nilai Tanah adalah poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisa petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya.¹²

Menurut Maria S.W. Sumardjono, karena sifat tanah langka dan terbatas, serta merupakan kebutuhan dasar setiap manusia inilah maka pada hakekatnya

¹² Peta Nilai Zona Tanah Review, BPN RI, 2012. hlm. 6.

masalah tanah adalah masalah yang sangat menyentuh keadilan. Tetapi tidak selalu mudah untuk merancang suatu kebijakan pertanahan yang dirasakan adil untuk semua pihak.¹³ Untuk itu pemerintah mengeluarkan kebijakan mengenai tarif pelayanan pertanahan yang tertuang di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional yang di dalamnya tercantum ketentuan mengenai Zona Nilai Tanah.

Sehubungan dengan kebijakan yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional juncto Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1997 Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak merujuk kepada pencegahan dan pengurangan sengketa, perkara dan konflik pertanahan, melalui peranan ketentuan Zona Nilai Tanah dalam memberikan penilaian yang adil, benar dan transparan.

Mengingat betapa pentingnya keadilan terhadap nilai-nilai tanah bagi masyarakat, maka perlu dilakukan penelitian mengenai Efektivitas Harga Zona Nilai Tanah Pada Kantor Pertanahan Terhadap Nilai Transaksi dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Jombang, Akan tetapi dalam praktek di lapangan tidak semua team Pengadaan Tanah dan team *appraisal* Kabupaten Jombang berpedoman kepada Harga Zona Nilai Tanah yang sudah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten

¹³ Maria S.W. Sumardjono. 2001. Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi, Jakarta: Kompas. hal. 19.

Jombang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 125 Tahun tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.¹⁴

- b. Seharusnya kepemilikan tanah tersebut berupa SHM guna memudahkan kepengurusan

Bukti kepemilikan juga menjadi factor yang penting, karena seperti diketahui bahwa SHM merupakan bukti yang dikeluarkan oleh lembaga pertanahan yang menjamin si pemilik adalah benar-benar pemilik yang sah tanpa harus diteliti bagaimana si pemilik mendapatkan tanah tersebut sebelumnya, dan di dalam praktek mengalihkan tanah dengan kepemilikan SHM terbukti lebih mudah dan cepat dibandingkan dengan bukti kepemilikan lainnya, apalagi diketahui bahwa beberapa warga yang tinggal di desa pundong, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang tersebut menempati tanah negara, sehingga bisa saja nanti untuk proses ganti kerugian, para warga yang menempati tanah negara tersebut mendapatkan harga atas bangunan saja yang bisa saja lebih rendah dibandingkan dengan warga yang memiliki bukti kepemilikan lainnya. Sesuai dengan bunyi pasal 20 UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, bahwa hak milik merupakan hak terkuat dari hak atas tanah yang lainnya, inilah yang membuat bukti kepemilikan berupa SHM lebih berpeluang untuk diberikan nilai yang lebih tinggi daripada bukti kepemilikan lainnya.

¹⁴ Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang

Menurut Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional , Surat Kepemilikan Tanah (“SKT”) itu sebetulnya menegaskan riwayat tanah. SKT di perkotaan tidak dibutuhkan lagi menjadi syarat mengurus sertifikat tanah. Surat keterangan riwayat tanah tersebut merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah.^[1] Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”) dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti, dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Hasil penelitian alat-alat bukti dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat, berupa:

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834 27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau

- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau

m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.