

**PENYELESAIAN SENGKETA PERBEDAAN DATA FISIK
DALAM SERTIPIKAT DENGAN HASIL UKUR
TERHADAP GANTI RUGI KEPADA MASYARAKAT
DI KELURAHAN PADANGSARI KECAMATAN BANYUMANIK
KOTA SEMARANG
(Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Semarang-Solo)**

Dewi Hasmawaty Simanjuntak

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan solusi terhadap sengketa perbedaan data fisik dalam sertipikat dengan hasil ukur menyangkut ganti rugi kepada masyarakat Padangsari dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Solo dan mengetahui hambatan-hambatan dalam menyelesaikan sengketa perbedaan data fisik dalam sertipikat dengan hasil ukur terhadap ganti rugi.

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan secara *yuridis empiris*. Spesifikasi penelitiannya adalah *Deskriptif Analitis*. Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat pemilik tanah di kelurahan Padangsari kota Semarang yang terkena dampak pelaksanaan pengadaan tanah dalam pembangunan jalan tol Semarang-Solo dan Instansi yang terkait yaitu : Kantor Pertanahan, Panitia Pengadaan Tanah, SATGAS, sedangkan sample dalam penelitian ini sebanyak 8 orang yang ditentukan secara *purposive non random sampling*. Pengumpulan data melalui data primer dan data sekunder. Metode analisis yang dipakai *kualitatif*, dan penyajian datanya dalam bentuk laporan tertulis secara ilmiah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam penyelesaian sengketa perbedaan data fisik dalam sertipikat dengan hasil ukur dilakukan dengan cara musyawarah dengan melaksanakan pengukuran ulang yang dilaksanakan oleh panitia ukur, disaksikan oleh pemilik tanah dan tetangga yang tanahnya berbatasan. Hambatan-hambatan yang timbul dalam penyelesaian sengketa tersebut pada prinsipnya tidak ada masalah karena dapat diselesaikan dengan pengukuran ulang. Namun yang menjadi hambatan terletak dalam kesepakatan besarnya nilai ganti rugi dan kurangnya pemahaman dari masyarakat selaku pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah terhadap arti pentingnya pembangunan untuk kepentingan umum. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa penyelesaian sengketa terhadap perbedaan ukur terhadap ganti rugi kepada masyarakat Padangsari dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Solo sesuai dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007.

Kata Kunci : Perbedaan Data Fisik, Hasil Ukur Dan Ganti Rugi.

I. PENDAHULUAN

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia. Tanah juga merupakan modal yang tidak dapat tergantikan dan tidak dapat dipindahkan. Tekanan pertumbuhan penduduk dan berbagai aktivitas manusia atas tanah termasuk terhadap pembangunan maka dengan sendirinya membuat tanah sebagai pusat

persoalan. Karena begitu besarnya kepentingan manusia terhadap tanah, maka manusia berusaha untuk melakukan apapun untuk mempertahankannya.

Tanah dan pembangunan merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan. Oleh karena itu sebelum pembangunan dilaksanakan harus ada terlebih dahulu tersedia komponen yang paling prinsip yang dinamakan lahan atau tanah. Pembangunan selalu membutuhkan tapak untuk mewujudkan proyek-proyek, baik yang dilaksanakan oleh instansi atau perusahaan milik pemerintah sendiri maupun perusahaan milik swasta.

Pasal 6 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini mengannandung arti bahwa tanah dapat dimanfaatkan oleh siapapun asalkan sesuai dengan prosedur hukum, termasuk apabila calon pengguna tanah adalah negara dan akan digunakan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah tersebut tidak lepas dari masalah ganti rugi. Keppres Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 1 angka 3 merumuskan pengertian pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.

Berbagai fakta menunjukkan dari keadaan yang terjadi di masyarakat, bahwa kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang bersertipikat masih dapat dipermasalahkan, bahkan tidak jarang sampai berperkara di lembaga pengadilan. Keadaan itu menimbulkan fenomena bahwa timbulnya masalah ketidakpastian dapat disebabkan oleh faktor kesalahan manusia, sistem pendaftaran tanah dan lingkungan strategis. Aspek teknik yuridis yang menjadi sumber ketidakpastian terutama menyangkut letak dan batas, subyek hak serta proses perolehan dan bukti pemilikan tanah. Fenomena demikian juga mewarnai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Solo di Kelurahan Padangsari Kecamatan Banyumanik Kota Semarang

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum secara otomatis menjadi Peraturan Pelaksanaan dari Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Solo di Kelurahan Padangsari Kecamatan Banyumanik Kota Semarang

Ada dua hal yang menjadi permasalahan dalam penulisan ini yaitu :

1. Bagaimana cara menyelesaikan sengketa perbedaan data fisik di dalam sertipikat dengan hasil ukur terhadap ganti rugi kepada masyarakat di kelurahan Padangsari kecamatan Banyumanik kota Semarang dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Solo?
2. Hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam penyelesaian sengketa perbedaan data fisik di dalam sertipikat dengan hasil ukur terhadap ganti rugi kepada masyarakat di kelurahan Padangsari kecamatan Banyumanik kota Semarang yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Solo?

Adapun bentuk metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Metode Pendekatan
Penelitian ini ditempuh dengan metode pendekatan *Yuridis Empiris*, yaitu data yang diperoleh berpedoman pada segi-segi yuridis, dan berpedoman pada segi-segi empiris.
2. Spesifikasi Penelitian
Spesifikasi penelitian ini adalah *Deskriptif Analitis* yaitu merupakan suatu pernyataan dari responden secara tertulis atau lisan maupun melalui perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.

3. Populasi dan Metode Penentuan Sampel

a) Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat pemilik tanah di kelurahan Padangsari kecamatan Banyumanik kota Semarang yang terkena dampak pelaksanaan pengadaan tanah dalam pembangunan jalan tol Semarang-Solo dan Instansi yang terkait yaitu : Kantor Pertanahan, Panitia Pengadaan Tanah, Satuan Tugas (SATGAS).

b) Sampel

Dalam penelitian ini teknik sample yang digunakan penulis adalah teknik *Purposive Non Random Sampling*. Jumlah sample dalam penelitian ini adalah sepuluh orang dan yang menjadi nara sumber dalam penelitian ini adalah :

- 1) Pejabat terkait dari Kantor Pertanahan Kota Semarang
- 2) Kepala Kelurahan Padangsari
- 3) Panitia Pendaftaran Tanah

4. Lokasi Penelitian

Kelurahan Padangsari kecamatan Banyumanik kota Semarang adalah lokasi yang dipilih oleh penulis untuk melakukan penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penulisan ini metode pengumpulan data yang digunakan penulis adalah :

- a) Data Primer, dilakukan dengan cara wawancara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai yang terkait dengan pengadaan tanah untuk jalan Semarang-Solo khususnya di kelurahan Padangsari kecamatan Banyumanik kota Semarang.
- b) Data Sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

6. Teknik Analisis Data

Untuk memperoleh gambaran yang dimaksud maka analisis data yang digunakan adalah analisis *kualitatif*, yaitu data yang diperoleh, dipilih dan disusun secara sistematis, kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah-masalah yang akan dibahas, selanjutnya tahap penemuan hasil yang diperoleh dari hasil membandingkan data dari lapangan dengan buku-buku dan literature yang relevan dengan pokok permasalahan, sehingga didapat suatu kesimpulan. Data tersebut kemudian disusun secara sistematis dalam bentuk laporan penelitian.

II. PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Sengketa Perbedaan Data Fisik Dalam Sertipkat dengan Hasil Ukur Terhadap Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih. Sebab, dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertipikat merupakan tanda alat bukti yang kuat. Artinya harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain. Jadi dapat diketahui kekuatan pembuktian dari suatu sertipikat hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak atas tanah pada dasarnya dijamin oleh undang-undang karena didalamnya tertulis secara jelas mengenai jenis hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban di atas tanah tersebut dan peristiwa hukum yang saling berhubungan dengan tanah tertentu yang dibuat/ditulis oleh pejabat yang berwenang di bidang pertanahan maka data-data tersebut dianggap benar.

Dari hasil penelitian ternyata dari 50 orang yang tanahnya terkena proyek pengadaan jalan tol Semarang-Solo ada 23 orang (46%) mengalami perbedaan hasil ukur. Dari 23 orang

tersebut 16 orang (70%) mengalami kelebihan dari hasil ukur yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah karena ternyata hasil ukurnya lebih besar dibandingkan dengan data yang ada dalam sertipikat, sedangkan sisanya yaitu tujuh orang mengalami kerugian karena hasil ukurnya lebih kecil dibandingkan data yang ada di sertipikatnya.

Menurut Yan Septedyas selaku Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Semarang bahwa sewaktu melaksanakan pengukuran tersebut Kepala Kantor Pertanahan kota Semarang mengalami kendala di lapangan karena tidak semua pemilik tanah dapat menunjukkan sendiri batas tanahnya disebabkan yang bersangkutan berada diluar kota dan kesibukan lain. Hal ini menjadi salah satu faktor penunjang timbulnya selisih ukur. Faktor lain yang menyebabkan terjadinya perubahan bidang fisik tanah karena :

- 1.. Perkembangan Wilayah seperti :
 - a Pelebaran jalan
 - b Pembuatan saluran air
 - c Pembuatan jalan baru
2. Kepentingan pemegang hak sendiri :
 - a Pembuatan pagar/bangunan dengan merubah bentuk bidang tanah
 - b Pembuatan pematang sawah yang akhirnya merubah bentuk bidang tanah
 - c Perubahan bidang menyesuaikan dengan akses lingkungan
3. Peristiwa Alam :
 - a Perubahan alur sungai karena banjir
 - b Perubahan karena tanah longsor

Menurut nara sumber, upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan perbedaan selisih ukur tersebut adalah dengan melakukan musyawarah antara pemilik tanah dengan Panitia Pengadaan Tanah untuk melaksanakan pengukuran ulang sehingga masyarakat merasa tidak dirugikan.

Menurut Suyoto selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah jalan tol Semarang-Solo untuk menghindari terjadinya selisih ukur tentunya Panitia Pengadaan Tanah terlebih dahulu melakukan pendataan terhadap para pemilik tanah yang terkena pengadaan yang dimanfaatkan untuk proyek pembangunan jalan tol. Kemudian hasil dari pendataan itu nantinya akan diumumkan lewat kelurahan kepada masyarakat untuk dilakukan *akurasi* data. Kalau ada data yang dimaksud tidak sesuai dengan data yang dihimpun oleh Panitia Pengadaan Tanah dengan data yang dimiliki oleh para pemilik tanah, maka akan dilakukan *klarifikasi* data dengan cara melakukan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan. Kemudian setelah itu dibuatkan berita acara tentang perubahan bentuk dan luas bidang tanah. Hasil dari klarifikasi data itu yang akan dijadikan data yang akurat sebagai data yang dijadikan acuan dalam penentuan pengadaan tanah termasuk dalam memberikan ganti rugi kepada masyarakat.

- B. Hambatan-hambatan yang timbul dalam menyelesaikan sengketa perbedaan data fisik dalam sertipikat dengan hasil ukur dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Berdasarkan hasil penelitian, hambatan-hambatan yang timbul dalam menyelesaikan sengketa perbedaan data fisik dalam sertipikat dengan hasil ukur terhadap ganti rugi kepada masyarakat pada dasarnya tidak ada masalah karena pada saat Panitia Pengadaan Tanah mengetahui adanya perbedaan ukur dalam sertipikat dengan hasil ukur yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan kota Semarang dapat diselesaikan dengan cara musyawarah.

Namun ada hambatan-hambatan lain yang dialami oleh Panitia Pengadaan Tanah selama pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dalam rangka pembangunan jalan tol Semarang-Solo, antara lain

1. Masih kurangnya pemahaman masyarakat pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah terhadap peran dan fungsi sosial hak atas tanah. dalam pembangunan.
2. Nama yang tertera dalam sertipikat ternyata sudah meninggal dunia sehingga harus terlebih dahulu diselesaikan surat-surat yang menyangkut dengan hal tersebut.
3. Data fisik yang dimiliki tidak sesuai dengan hasil identifikasi di lapangan.
4. Sewaktu hendak dilaksanakan pengukuran pemilik tanah yang bersangkutan tidak dapat menunjukkan batas-batas tanahnya sendiri dikarenakan kesibukan dan hal lain dari pihak pemilik tanah
5. Adanya perbedaan pendapat serta keinginan dalam menentukan besarnya nilai ganti rugi antara pemegang hak dengan Tim Pengadaan Tanah.

III. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai berikut :

1. Penyelesaian sengketa data fisik dalam sertipikat dengan hasil ukur terhadap ganti rugi kepada masyarakat antara pemilik tanah dengan Panitia Pengadaan Tanah sebagai calon pengguna tanah dilaksanakan secara musyawarah. Adapun hasil dari musyawarah itu adalah dengan dilaksanakannya pengukuran ulang. Untuk menghindari terjadinya selisih ukur, Panitia Pengadaan Tanah terlebih dahulu melakukan pendataan terhadap para pemilik tanah. Kemudian setelah itu dibuat berita acara tentang perubahan bentuk dan luas bidang tanah dan ditanda tangani oleh pihak –pihak yang terkait. Hasil pengukuran ulang itu yang akan dijadikan data yang akurat sebagai acuan dalam penentuan pengadaan tanah.
2. Hambatan-hambatan dalam menyelesaikan sengketa perbedaan data fisik dalam sertipikat dengan hasil ukur terhadap ganti rugi pada dasarnya tidak menjadi masalah besar karena dapat diselesaikan melalui musyawarah. Namun yang menjadi kendala adalah kurangnya pemahaman dari masyarakat selaku pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah terhadap peran dan fungsi sosial tanah dalam pembangunan dan adanya perbedaan pendapat serta keinginan dalam menentukan besarnya nilai ganti rugi antara pemilik tanah dengan Panitia Pengadaan Tanah selaku calon yang membutuhkan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Surabaya : Bayumedia Publishing)

Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher)

- Andrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta : Sinar Grafika)
- Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju)
- Bambang Sunggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Manajemen PT Rajagrafindo Persada)
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan)
- Ediwarman, 1999, *Victimologi Kaitannya Dengan Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah*, (Bandung : Mandar Maju)
- Effendi Perangin, 1996, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta : RajaGrafindo Persada)
- Ery Agus Priyono, 2003, *Metodologi Penelitian*, (Semarang : Universitas Diponegoro)
- Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, (Jakarta : Visimedia)
- HB. Sutopo, 1988, *Metode Penelitian Kualitatif Bagian II*, (Surakarta : UNS Press)
- Irawan Soerdjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya : Arloka)
- John Salindeho, 1998, *Masalah Tanah dan Pembangunan*, (Cetakan Kedua, Sinar Grafika : Jakarta)
- Maria, S.W.Sumardjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta : Kompas)
- Mertokusumo Sudikno, 1981, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty)
- Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, (Jakarta : Republika)
- Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, (Yogyakarta : Liberty Yogyakarta)
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia)
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimentri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia)
- Saleh, K. Wantjik, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia)
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika)
- Soerjono Soekanto, 1982, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Raja Grafindo)

Sugiono, 2001, *Metode Penelitian Administratif*, (Bandung : Alfabeta)

Sutrisno Hadi , 2000, *Metodologi Research jilid I*, (Yogyakarta : Andi)

Waluyo.B, 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta : Sinar Grafika)

Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Galia Indonesia)

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan Cara Pembebasan Tanah