

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen

Dalam rangka untuk mengembangkan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Kabupaten Kebumen, dibutuhkan bidang tanah yang nantinya akan menjadi mediasinya. Pengadaan tanah untuk pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen tidak dapat diselesaikan dalam sekali proses pengadaan tanah, namun ada tiga tahapan yang dilakukan yaitu tahapan pertama pada tahun 2003, tahapan kedua 2012 dan tahapan ketiga tahun 2014. Diawal pelaksanaan pengadaan tanah pada tahun 2003 Dinas Pekerjaan Umum sebagai instansi yang memerlukan tanah merencanakan memebesakan tanah seluas 3,5 hektar untuk pembangunan rumah sakit dengan kondisi tanah berupa tanah persawahan. Dari data yang diperoleh tanah seluas 2,5 hektar yaitu milik Desa Muktisari atau tanah bengkok dan sisa 1 hektar yaitu milik masyarakat setempat.

Hasil wawancara dengan panitia pengadaan tanah disaat proses pengadaan tanah tahap pertama ini, menemukan kendala yaitu ada sebagian masyarakat yang belum mau memberikan tanahnya karena tidak sesuai dengan penetapan ganti kerugian. Tanah tersebut terletak pada bagian depan dengan luas $1298M^2$ dan bagian belakang dengan luas $1609M^2$. Dalam Pasal

19 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sebagai dasar hukum untuk pelaksanaan pengadaan tanah ini apabila dalam musyawarah tidak tercapai kesepakatan, Panitia mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan hal-hal serta pendapat, saran, keinginan dan pertimbangan yang berlangsung dalam musyawarah. Namun setelah melakukan negosiasi berulang kali panitia tidak dapat membebaskan tanah tersebut karena harga yang diminta oleh pemilik tanah terlalu tinggi dan tidak sesuai dengan anggaran yang dimiliki oleh pemerintah. Karena belum adanya kesepakatan ganti kerugian, tanah tersebut akhirnya ditinggalkan.

Tanah yang sudah berhasil dibebaskan kemudian diurug dan menyisakan tanah yang belum dibebaskan dalam bentuk persawahan. Proses pembangunan RSUD sempat berhenti lama hingga pada tahun 2010 pemerintah memulai pembangunannya. Disaat pembangunan sudah hampir selesai tanah pada bagian depan dan belakang yang belum dibebaskan masih berbentuk persawahan yang terbengkalai. Untuk menyempurnakan bangunan RSUD, kemudian pemerintah pada tahun 2012 melaksanakan penyelesaian pengadaan tanah pada bagian depan dan belakang tersebut.

Penelitian ini penulis meneliti pelaksanaan pengadaan tanah pada tahap II dan tahap III karena lebih lengkap data-data yang ditemukan. Berikut hasil penelitian pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen :

1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen Tahap II

Pelaksanaan pengadaan tanah tahap II ini disebut tahap penyelesaian pengadaan tanah yang sebelumnya sudah pernah dilaksanakan pada tahun 2003. Tahapan ini membebaskan tanah seluas 2756M² yang terbagi dalam dua tempat yaitu bagian depan dengan luas 1121M² dan bagian belakang 1635M².

Tahapan kedua yang dilaksanakan pada tahun 2012 menggunakan dasar hukum Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Sedangkan peraturan pelaksanaannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007. Meskipun pada tahun itu sudah diterbitkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum namun masih tetap menggunakan peraturan yang lama, hal tersebut dikarenakan masa peralihan. Pasal 58 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ketentuan peralihan, menjelaskan bahwa proses pengadaan tanah yang belum selesai prosesnya, diselesaikan berdasarkan peraturan yang lama. Dalam Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 Rumah Sakit Umum Daerah bukan merupakan kepentingan umum. Sehingga pelaksanaan pengadaan tanah tersebut tidak termasuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum melainkan kepentingan instansi pemerintah.

Penyelesaian pengadaan tanah ini berskala kecil hanya 2756M² yang berarti kurang dari satu hektar. Menurut Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 untuk tanah yang luasnya tidak lebih dari satu hektar atau skala kecil dapat dilakukan secara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh para pihak. Berdasarkan hasil wawancara dengan panitia pengadaan tanah, pemerintah dalam pelaksanaan pengadaan tanah tahap II ini tetap menggunakan proses tata cara pengadaan tanah lebih dari satu hektar dan bantuan panitia pengadaan tanah. Hal tersebut dikarenakan dalam pelaksanaannya lebih tertata dan aman dengan semua pertanggungjawabannya. Pasal 60 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 apabila menggunakan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, maka pengadaan tanahnya dilakukan dengan menggunakan tata cara pengadaan tanah untuk tanah yang luasnya lebih dari satu hektar.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, tahapan kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen sebagai berikut:

1) Perencanaan

Perencanaan merupakan tahap awal proses pengadaan tanah. Perencanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen diajukan oleh instansi yang memerlukan tanah yaitu Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kebumen. Pelaksanaan pengadaan tanah dimulai sejak pertengahan tahun 2012 setelah dikeluarkan proposal perencanaan pengadaan tanah untuk pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum. Dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah tersebut menjelaskan tentang:

- a. Maksud dan tujuan pembangunan RSUD;
- b. Letak dan lokasi pembangunan RSUD;
- c. Luasan tanah yang diperlukan;
- d. Sumber pendanaan;
- e. Analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan berikut upaya pencegahan dan pengendaliannya.

Tahapan perencanaan tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, yaitu telah dibuat proposal untuk melakukan proses perencanaan pengadaan tanah.

2) Penetapan Lokasi

Pasal 4 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2007, bahwa setelah dilakukan penyusunan proposal pengadaan tanah, maka diajukan penetapan lokasi kepada Bupati oleh Dinas Pekerjaan Umum.

Meskipun tanah tersebut ialah penyelesaian pengadaan tanah dan sudah pernah ditetapkan lokasinya proses tersebut tetap sesuai dengan aturannya.. Tanah tersebut terletak pada bagian depan dan belakang proyek pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen yang terletak di Desa Muktisari (lihat lampiran 1). Penetapan lokasi yang dibuat Bupati tersebut disertai dengan Pertimbangan Teknis Pertanahan. Analisa dari pertimbangan teknis tersebut adalah bahwa tanah untuk pembangunan RSUD sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Tahapan penetapan lokasi tersebut telah sesuai dengan peraturan, yaitu proposal sudah dilakukan pertimbangan teknis pertanahan. Dari aspek tata ruang tidak menyalahi aturan, karena sesuai dengan peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kebumen.

3) Panitia Pengadaan Tanah

Peraturan kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2007 Pasal 14, panitia pengadaan tanah dibentuk oleh Bupati. Keanggotaan panitia pengadaan tanah paling banyak 9 orang. Berikut adalah Panitia Pengadaan RSUD Kabupaten Kebumen :

- a. Ketua : H. Adi Pandoyo, SH. M.Si (Sekertaris Daerah Kabupaten Kebumen)
- b. Wakil : Drs. Frans Haidar, MPA. (Asisten Pemerintahan Setda Kabupaten Kebumen)
- c. Sekertaris : H.M Sitanggang, SH. M.Eng. Sc. (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen)

- d. Anggota : Subagyo, S.Sos, MM (Kepala Bagian Tata Pemerintahan Setda Kabupaten Kebumen)
- e. Anggota : Amin Rahmanurrasjid, SH, MH. (Kepala Bagian Hukum Setda Kabupaten Kebumen)
- f. Anggota : Ir. Moch Machasin (Kepala Bidang TPH Dinas Pertanian dan Peternakan Kabupaten Kebumen)
- g. Anggota : Slamet Mustolkhah, ST, MT. (Kepala Bidang Cipta Karya Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kebumen)
- h. Anggota : Sumarno, S.Sos (Camat Kebumen)
- i. Anggota : Edi Purwanto (Kepala Desa Muktisari)

Tahap membentuk panitia pengadaan tanah dan tugas telah sesuai dengan peraturan. Dengan membentuk 9 anggota panitia dan sesuai dengan susunan keanggotaannya. Tugas-tugas yang ditentukan dalam peraturan sudah dijalankan dengan baik.

4) Penyuluhan

Pasal 19 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2007 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) menjelaskan bahwa panitia pengadaan tanah bersama instansi pemerintah yang memerlukan tanah melaksanakan penyuluhan untuk menjelaskan manfaat, maksud dan tujuan pembangunan kepada masyarakat serta dalam rangka memperoleh kesediaan dari para pemilik tanah.

Dari hasil wawancara dengan warga bekas pemegang hak milik atas tanah pada penyuluhan tersebut semua warga setuju dengan adanya kegiatan pengadaan tanah. Namun dengan catatan nantinya saat proses ganti rugi harus sesuai dengan harga pasar.

Tahapan penyuluhan tersebut sudah sesuai dengan aturan yang ada, bahkan dapat dikatakan berjalan dengan sangat baik karena melibatkan seluruh pihak yang terkena pengadaan tanah. Masyarakat dengan kesadaran bersama setuju dan mendukung dengan dibangunnya RSUD walaupun permintaan tertentu dari warga.

5) Identifikasi dan Inventarisasi

Setelah rencana pembangunan diterima oleh masyarakat, maka selanjutnya Panitia Pengadaan Tanah melakukan identifikasi dan inventarisasi penguasaan, penggunaan dan kepemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22, Pasal, Pasal 23, Pasal 24 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2007 menjelaskan mengenai identifikasi dan inventarisasi. Hasil dari Identifikasi dan inventarisasi sebagai berikut :

Tabel 1. Hasil identifikasi dan inventarisasi

1.	Bentuk kepemilikan	:	Letter C 1116
	Nama pemilik	:	Siti Djamillah Istri M.Mustofa/H.Tupah
	Penerbitan sertifikat	:	-
	Surat ukur	:	No. 761/2012
	Tanggal	:	2-7-2012

	NIB	:	00354
	Letak tanah	:	Desa muktisari
	Asal hak	:	-
	Luas tanah	:	611 m ²
	Keterangan	:	Penggunaan tanah adalah pertanian/sawah, topografi datar, elevasi – 0,5 dari jalan kabupaten, berada di pinggir jalan kelas kabupaten.

2.	Bentuk kepemilikan	:	Letter C.1264
	Nama pemilik	:	Sukarman atau Sumarlan
	Penerbitan sertifikat	:	-
	Surat ukur	:	No.761/2012
	Tanggal	:	2-7-2012
	NIB	:	00355
	Letak tanah	:	Desa Muktisari
	Asal hak	:	-
	Luas tanah	:	186 m ²
	Keterangan	:	Penggunaan tanah adalah pertanian/sawah, topografi datar, elevasi – 0,5 m dari jalan kabupaten berada dipinggir jalan kabupaten.

3.	Bentuk kepemilikan	:	Letter C.1611
	Nama pemilik	:	Moch. Arifin
	Penerbitan sertifikat	:	-
	Surat ukur	:	No. 761/2012
	Tanggal	:	2-7-2012
	NIB	:	00356

	Letak tanah	:	Desa Muktisari
	Asal hak	:	-
	Luas tanah	:	207 m ²
	Keterangan	:	Penggunaan tanah adalah pertanian/sawah, topografi datar, elevasi – 0,5 m dari jalan kabupaten, berada di pinggir jalan kelas kabupaten

4.	Bentuk kepemilikan	:	Letter C.1880
	Nama pemilik	:	Solichun
	Penerbitan sertifikat	:	-
	Surat ukur	:	No. 761/2012
	Tanggal	:	2-7-2012
	NIB	:	00357
	Letak tanah	:	Desa Muktisari
	Asal hak	:	-
	Luas tanah	:	214 m ²
	Keterangan	:	Penggunaan tanah adalah pertanian/sawah, topografi datar, elevasi – 0,5 m dari jalan kabupaten, berada di pinggir jalan kelas kabupaten.

5.	Bentuk kepemilikan	:	Letter C.1610 Hak Milik No. 00412
	Nama pemilik	:	Makmun
	Penerbitan sertifikat	:	-
	Surat ukur	:	No. 761/2012
	Tanggal	:	2-7-2012
	NIB	:	00359

	Letak tanah	:	Desa Muktisari
	Asal hak	:	-
	Luas tanah	:	113 m ²
	Keterangan	:	Penggunaan tanah adalah pertanian/sawah, topografi datar, elevasi – 0,5 m dari jalan kabupaten, berada di pinggir jalan kelas kabupaten

6.	Bentuk kepemilikan	:	Hak Milik No.2010
	Nama pemilik	:	Samanun
	Penerbitan sertifikat	:	7-01-2007
	Surat ukur	:	No. 124/Muktisari/2007
	Tanggal	:	16-7-2012
	NIB	:	00360
	Letak tanah	:	Desa Muktisari
	Asal hak	:	-
	Luas tanah	:	304 m ²
	Keterangan	:	Penggunaan tanah adalah pertanian/sawah, topografi datar, elevasi – 0,5 m dari jalan kabupaten, berada di pinggir jalan kelas kabupaten

7.	Bentuk kepemilikan	:	Hak Milik
	Nama pemilik	:	Muchyani
	Penerbitan sertifikat	:	-
	Surat ukur	:	No. 761/2012
	Tanggal	:	2-7-2012
	NIB	:	00362

	Letak tanah	:	Desa Muktisari
	Asal hak	:	-
	Luas tanah	:	137 m ²
	Keterangan	:	Penggunaan tanah adalah tanah kosong yang tidak produktif, topografi datar, elevasi - 1,0 m dari jalan lingkar kebumen.

8.	Bentuk kepemilikan	:	Hak Milik No. 395
	Nama pemilik	:	Muchyani
	Penerbitan sertifikat	:	-
	Surat ukur	:	No. 761/2012
	Tanggal	:	2-7-2012
	NIB	:	00361
	Letak tanah	:	Desa Muktisari
	Asal hak	:	-
	Luas tanah	:	369 m ²
	Keterangan	:	Penggunaan tanah adalah tanah kosong yang tidak produktif, topografi datar, elevasi – 1,0 m dari jalan lingkar kebumen, akses langsung melalui bidang tanah lain.

9.	Bentuk kepemilikan	:	Letter C.2097
	Nama pemilik	:	Muchyani
	Penerbitan sertifikat	:	-
	Surat ukur	:	No. 761/2012
	Tanggal	:	2-7-2012
	NIB	:	00358
	Letak tanah	:	Desa Muktisari

	Asal hak	:	-
	Luas tanah	:	615 m ²
	Keterangan	:	Penggunaan tanah adalah tanah kosong yang tidak produktif, topografi datar, elevasi – 1,0 m dari jalan lingkar kebumen, akses langsung melalui bidang tanah lain.

Sumber : Berita acara identifikasi dan inventarisasi panitia pengadaan tanah 2013

Panitia pengadaan tanah mengumumkan Peta Bidang Tanah dan Daftar tersebut selama 7 hari di Kantor Desa/Kelurahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen. Pengumuman ini bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Setelah diterbitkan pengumuman peta bidang tanah dan daftar tanah, pemilik tanah tidak ada yang merasa keberatan atas identifikasi dan inventerisasi tersebut.

Tahapan identifikasi dan inventarisasi tersebut sudah sesuai dengan peraturan. Dilihat dari hasil peta bidang tanah yang diukur oleh panitia pengadaan tanah, sudah sesuai dengan isi sertifikat tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah.

6) Penunjukan Lembaga/Tim Penilaian Harga Tanah

Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2007 Pasal 25 dan pasal 26, untuk menilai harga tanah Panitia Pengadaan Tanah menunjuk Lembaga Penilaian Harga Tanah yang kemudian ditetapkan oleh

Bupati. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah ini menunjuk lembaga penilai independen untuk menilai obyek tanah yang akan diganti rugi.

Panitia Pngadaan Tanah menunjuk Lembaga Penilai Harga Tanah yaitu KJPP Immanuel, Johnny & Rekan yang berkantor di Graha Sucofindo Gedung A Jl.Raya Pasar Minggu, Jakarta. Lembaga penilai tersebut telah mempunyai lisensi dari BPN dan berpengalaman sebagai penilai tanah. Penilaian harga tanah didasarkan pada NJOP atau nilai nyata/ sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan.

Laporan Lembaga Penilaian Harga Tanah bukanlah satu-satunya dasar untuk pengambilan keputusan untuk harga tanah. Nilai harga yang disampaikan tidak secara otomatis menjadi harga. Harga tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak.

Tahapan menunjuk tim penilai harga tanah sudah sesuai dengan peraturan. Karena di tingkat Kabupaten Kebumen belum terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah panitia pengadaan tanah menunjuk Lembaga Penilai Tanah yang telah mempunyai lisensi dari BPN dan berpengalaman.

7) Penilaian

Penilaian harga tanah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh Lembaga Penilaian Harga Tanah atau Tim Penilai Harga Tanah. Sebagaimana yang diatur dalam pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 tahun 2007, penilaian dilakukan berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai

nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan dan dapat berpedoman pada lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukan tanah kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor : 050/935.2/SPK/BT/VI/2013 tanggal 24 Juni 2013 perihal Penilaian Tanah. Dengan menggunakan cara-cara penilaian yang lazim, dan memperhatikan semua keterangan dan faktor-faktor yang terdapat pada lapangan. Lembaga Penilaian Harga Tanah KJPP Immanuel, Johnny & Rekan berpendapat nilai aset sebagai berikut:

Tabel 2. Penilaian Harga Tanah

No	Uraian Pemegang Hak	NIB	Luas Tanah (M ²) (Rp)	Nilai Pasar/ M ² (Rp)	Nilai Khusus/ M ²	Total Nilai Khusus (Rp)
Lokasi Di RT.05/RW.03, Desa Muktisari, Kab.Kebumen						
1	H.Tupah	00354	611	575.000	811.000	495.521.000
2	Sumarlan	00355	186	618.000	871.000	162.006.000
3	M.Arifin	00356	207	618.000	871.000	180.297.000
4	Solichun	00357	214	618.000	871.000	186.394.000
5	Makmun	00359	113	618.000	871.000	98.423.000
6	Samanum	00360	304	644.000	908.000	276.032.000
Sub Total 1:						1.398.673.000

Lokasi Di Jalan Lingkar, Desa Muktisari, Kab.Kebumen						
7	Muchyani	00362	137	682.000	962.000	131.794.000
8	Muchyani	00361	369	435.000	613.000	226.197.000
9	Muchyani	00358	615	272.000	384.000	236.160.000
Sub Total :						594.151.000
Total :						1.992.824.000
Pembualan :						1.992.820.000

*Sumber : Lembaga Penilaian Harga Tanah KJPP Immanuel, Johnny & Rekan
2013*

Hasil penilaian diserahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah yang digunakan sebagaimana acuan pemerintah dalam melakukan musyawarah ganti rugi terhadap tanah yang dibebaskan. Nilai tersebut artinya pemerintah tidak melakukan ganti rugi melebihi penafsiran dari *appraisal* tersebut.

Tahapan penilaian sudah sesuai dengan peraturannya. Lembaga Penilai Harga Tanah memberikan masukan tentang penilaian aset-aset tanah yang akan dibebaskan kepada panitia pengadaan tanah. Hasil penilaian tersebut dapat dijadikan sebagai dasar musyawarah pemberian ganti kerugian.

8) Musyawarah

Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2007 menjelaskan pelaksanaan musyawarah dalam Pasal 31 sampai dengan Pasal 38. Panitia pengadaan Tanah mengundang instansi yang memerlukan tanah

dan para pemilik tanah untuk melakukan musyawarah. Musyawarah ini akan membahas rencana pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut dan bentuk besarnya ganti rugi.

Musyawarah pengadaan tanah untuk pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen dilaksanakan pada 1 Agustus 2013. Musyawarah bertempat di Balai Desa Muktisari dihadiri oleh PPT dan para pemilik tanah. Untuk bidang-bidang tanah bagian belakang terdiri dari 6 bidang atas nama M.Arifin CS menyampaikan penawaran sebagai berikut:

1. Penawaran I, Pemilik tanah menyampaikan penawaran harga Rp. 11.000.000,-/ ubin, panitia pengadaan tanah Rp.10.000.000,-/ubin;
2. Penawaran II, Pemilik tanah menyampaikan penawaran harga Rp. 10.750.000,-/ ubin, panitia pengadaan tanah Rp.10.100.000,-/ubin;
3. Penawaran III, Pemilik tanah menyampaikan penawaran harga Rp. 10.500.000,-/ ubin, panitia pengadaan tanah Rp.10.250.000,-/ubin;
4. Penawaran IV, Pemilik tanah menyampaikan penawaran harga Rp. 10.250.000,-/ ubin, panitia pengadaan tanah Rp.10.250.000,-/ubin;

Sehingga terjadi kesepakatan harga tanah bagian belakang Rp.10.250.000,-/ubin atau Rp.732.146,-/M

Bidang tanah bagian depan terdiri dari 3 bidang atas nama H. Mukhyani menyampaikan penawaran harga Rp.30.000.000,-/ubin, karena lokasi yang startegis tepat di pinggir jalan raya. Panitia Pengadaan Tanah menawar dengan harga dari Lembaga Penilai Tanah namun ditolak. Musyawarah belum terjadi kesepakatan pemilik tanah

menyatakan tetap pada penawarannya yaitu Rp.30.000.000,-/ ubin atau Rp.2.142.875,-/M² dan tidak mau ditawar lagi. Setelah tidak adanya kesepakatan ganti rugi Panitia Pengadaan Tanah melakukan musyawarah hingga tiga kali dan pemilik tanah tetap dengan penawaran awalnya.

Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 Rumah Sakit Umum Daerah bukan merupakan kepentingan umum. Sehingga pelaksanaan pengadaan tanah tersebut tidak termasuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam proses pengadaan tanah apabila tidak diperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, pemerintah tidak mempunyai pilihan banyak seperti Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Pasal 62 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 bahwa apabila dalam pelaksanaan pengadaan tanah tidak diperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, instansi pemerintah yang memerlukan tanah mencari lokasi lain. Pengaturan tersebut memang terlalu sederhana untuk menjelaskan bagi penolakan besarnya ganti rugi. Pemerintah tidak bisa mencari lokasi lain karena tanah tersebut letaknya ditengah area Rumah Sakit. Akhirnya Pemerintah lebih memilih meninggalkan tanah tersebut.

Tahapan musyawarah sudah sesuai dengan peraturan. Dari musyawarah penetapan ganti kerugian ada sebagian yang sudah sepakat dan ada yang belum sepakat. Bagi yang sudah sepakat akan diberikan

pembayaran ganti kerugian. Sementara bagi yang belum sepakat pemerintah lebih memilih meninggalkan tanah tersebut karena tidak bisa memindah lokasi lain.

9) Pembayaran ganti rugi

Tata cara pembayaran ganti rugi diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2007 Pasal 43 sampai dengan Pasal 47. Ganti rugi diberikan kepada pihak yang berhak atas ganti rugi tersebut yaitu pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, dan nazhir bagi harta benda wakaf. Tanah hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik atau di atas tanah hak pengelolaan, yang berhak atas ganti rugi adalah pemegang hak milik atau pemegang hak pengelolaan. Berdasarkan berita acara musyawarah ganti rugi, bahwa tanah ganti rugi dalam bentuk uang. Ganti rugi dalam bentuk uang dibayarkan secara langsung oleh instansi yang memerlukan tanah kepada yang berhak disaksikan oleh Panitia Pengadaan Tanah.

Hasil musyawarah penetapan ganti kerugian tanggal 5 Agustus 2013, bertempat di Balai Desa Muktisari telah melaksanakan pembayaran ganti rugi. Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kebumen sebagai instansi yang memerlukan tanah serta disaksikan oleh Panitia Pengadaan Tanah melaksanakan pembayaran ganti rugi kepada para pemilik tanah bagian belakang yang sudah menyepakati penetapan ganti kerugian yaitu :

1. Siti Jamillah	680M ²	@Rp 732.142,-	= Rp.447.338.762,-
2. Sukarman	180M ²	@Rp 732.142,-	= Rp.137.108.412,-
3. M.arifin	240M ²	@Rp 732.142,-	= Rp 152.588.394,-
4. Solihun	220M ²	@Rp 732.142,-	= Rp 157.748.388,-
5. Maknun	150M ²	@Rp 732.142,-	= Rp 83.297.046,-
6. Samanun	304M ²	@Rp 732.142,-	= Rp 224.091.168,-

Tahapan pemberian ganti kerugian sudah sesuai dengan peraturan. Dapat dikatakan berjalan dengan sangat baik. Hanya berselang 4 hari dari musyawarah penilaian tanah, Dinas Pekerjaan Umum langsung memeberikan ganti kerugian secara tunai.

10) Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah

Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2007 pasal 49 sampai dengan pasal 52. Bersamaan dengan pembayaran dan penerimaan ganti rugi dalam bentuk uang tertanggal 5 Agustus 2013, Dinas Pekerjaan Umum yang memerlukan tanah membuat tanda terima pembayaran ganti rugi, yang berhak atas ganti rugi membuat Surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Hak Atas Tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Dengan dilepaskannya tanah tersebut oleh pemilik tanah, maka ststusnya menjadi tanah Negara. Tanah Negara tersebut kemudian diajukan permohonan hak pakai oleh pemerintah Kabupaten Kebumen. Kemudian Panitia Pengadaan Tanah Membuat Berita Acara

Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Atas Tanah atau Penyerahan Tanah.

Tahapan Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah telah sesuai dengan peraturan. Setelah menerima pembayaran ganti rugi, kemudian para pemilik tanah secara langsung menyatakan melepaskan hak atas tanah tersebut beserta segala sesuatu yang ada di atasnya kepada dinas pekerja umum kabupaten kebumen.

2. Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen Tahap III

Pemerintah Kabupaten Kebumen berusaha semaksimal mungkin dalam pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen yang hampir selesai akan tetapi masih adanya kendala yaitu tanah dibagian depan RSUD yang belum dapat dilakukan pembebasan tanahnya, sehingga akan mengganggu proses pembangunan RSUD. Pembangunan RSUD merupakan rumah sakit yang akan dijadikan rujukan dari beberapa kabupaten disekitarnya, karena akan dilengkapi dengan berbagai alat kesehatan untuk pendukung pelayanan kesehatan, untuk itu marilah kita mendukung program pemerintah kabupaten kebumen.

Pengadaan tanah ada beberapa yang berjalan dengan mulus, akan tetapi ada proses dalam musyawarah harga sampai berulang kali. Dengan dinamisnya pembangunan dan sesuai dengan RTRW kabupaten kebumen yang merupakan daerah penyangga pusat perekonomian dua pusat pertumbuhan, saat ini telah berkembang sebagai potensi pusat bisnis, maka

sangatlah tepat dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dapat berjalan dengan baik maka penting untuk diberikan ruang penambahan pelayanan publik sebagai pendukung pusat pelayanan yang telah ada. Tanah yang belum berhasil dibebaskan terletak paling strategis yang digunakan untuk lokasi pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen. Kepemilikan tanah milik H.Mukhyani terdata tiga bidang tanah dengan status tanah milik sendiri dan tidak dalam sengketa dengan pihak manapun.

Pelaksanaan pengadaan tanah yang dimulai dari pertengahan tahun 2014 ini menggunakan dasar hukum Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan penyelenggaraannya Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Penyelesaian pengadaan tanah ini berskala kecil hanya 1121M² yang berarti kurang dari satu hektar. Menurut Pasal 121 Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 untuk tanah yang luasnya tidak lebih dari lima hektar atau skala kecil dapat dilakukan secara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh para pihak. Berdasarkan hasil wawancara dengan panitia pengadaan tanah, pemerintah dalam pelaksanaan pengadaan tanah tahap III ini tetap menggunakan proses tata cara pengadaan tanah lebih dari satu hektar dan bantuan panitia pengadaan tanah. Seperti yang terjadi pada pelaksanaan pengadaan tanah Tahap II.

Hal tersebut dikarenakan dalam pelaksanaannya lebih tertata dan aman dengan semua pertanggungjawaban hukumnya.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menegaskan pengadaan tanah membagi empat tahapan yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen Tahap III dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Perencanaan

Perencanaan merupakan tahap awal proses pengadaan tanah yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 pasal 3 sampai dengan pasal 7. Perencanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen diajukan oleh instansi yang memerlukan tanah yaitu Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kebumen. Pelaksanaan pengadaan tanah yang tersisa dibagian depan dimulai pada tahun 2014 setelah dikeluarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah untuk pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum. Dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah tersebut menjelaskan tentang:

- a. Maksud dan tujuan rencana pengadaan RSUD
- b. Tinjauan studi kelayakan
- c. Kesesuaian dengan RTRW
- d. Letak tanah, luas tanah, dan gambaran umum status tanah
- e. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah
- f. Perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran.

Dokumen tersebut kemudian diserahkan kepada pemerintah Kabupaten Kebumen. Setelah diterima Bupati yang dituangkan dalam berita acara serah terima dokumen perencanaan pengadaan tanah RSUD Kabupaten Kebumen.

Tahapan perencanaan sudah sesuai dengan peraturan. Perencanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh instansi yang memerlukan tanah dan sudah sesuai dengan RTRW Kabupaten Kebumen.

2. Persiapan

a. Pembentukan tim

Dinas Pekerjaan Umum selaku pihak yang memerlukan tanah membuat tim. Pembentukan tim tersebut dibentuk untuk keseluruhan tahapan pengadaan tanah, yaitu dari tahap persiapan hingga tahap pelaksanaan.

Dari hasil pembentukan tim penyelenggaraan kegiatan pengadaan tanah, telah terbentuk dengan anggota sebagai berikut:

- 1) Ketua 1 : H. Slamet Mustolkhah, ST.MT (Kepala DPU Kabupaten Kebumen)
- 2) Ketua 2 : Ir. Tri Mulyono (Kepala Bidang Bina Teknik DPU Kabupaten Kebumen)
- 3) Sekertaris : Ihsanuddin, S.ST.MT (Kasi Teknik Bidang Bina Teknik DPU Kabupaten Kebumen)
- 4) Anggota : Drs.Mahmud Fauzi, M.Si (Asisten Pemerintahan Sekretaris Daerah Kabupaten Kebumen)

- 5) Anggota : Yoyok Hadi Mulyo Anwar, SH (Kepala Kantor
Pertanahan Kabupaten Kebumen)
- 6) Anggota : Drs. Asep Nurdiana, M.Si (Kepala Bagian Tata
Pemerintahan Sekretariat Daerah Kabupaten
Kebumen)
- 7) Anggota : Amin Rahmannurrasjid, SH, MH (Kepala Bagian
Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Kebumen)
- 8) Anggota : H.M. Khoidor, SIP (Sekretaris Dinas Pekerjaan
Umum Kabupaten Kebumen)
- 9) Anggota : Supangat, ST (Kepala Bidang Cipta Karya DPU
Kabupaten Kebumen)
- 10) Anggota : Ir. Machasin (Kepala Bidang TPH Dinas
Pertanian Kabupaten Kebumen)
- 11) Anggota : Hj. Khusharyati, S.Si, MT (Kepala Bidang Aset dan
Akuntansi DPPKAD Kabupaten Kebumen)
- 12) Anggota : Eko Purwanto, STp. M.Si (Kasubag Pemerintahan
Desa dan Pertanahan pada Bagian Tata
Pemerintahan Setda Kabupaten Kebumen)
- 13) Anggota : Arif Rochman, S.Si (Kasubsi Pengaturan Tanah
Pemerintah pada Kantor Pertanahan)
- 14) Anggota : Sumarno, S.Sos (Camat Kebumen)
- 15) Anggota : Edi Purwanto, A.md (Kepala Desa Muktisari)

16) Staf Administrasi pada Tim Penyelenggara Pengadaan Tanah

Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kebumen :

- a) Heri Suharyanto
- b) Eko Prayitno, A.Md
- c) Bahrodin, A.Md
- d) Sri Sulastri
- e) Rasidin Iksanudin
- f) Sutrisno, S.Sos

Mengenai tugas dari tim penyelenggaraan pengadaan tanah adalah:

- 1) Memberitahukan rencana pembangunan
- 2) Melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan
- 3) Melaksanakan konsultasi public
- 4) Melaksanankan tugas lain yang terkait persiapan pengadaan tanah

b. Pendataan

Pendataan lokasi pengadaan tanah ini meliputi luas tanah, bangunan, jumlah dan jenis tanaman yang dilakukan tim penyelenggaraan pengadatan tanah. Hasil pedataan mengenai status tanah pada lokasi penelitian bila dituangkan dalam tabel adalah sebagai berikut:

Tabel 3. Pendataan lokasi

Nomor	NIB	Luas (M ²)	Pemilik	Status
1	00358	615	H.Mukhyani	Hak Milik
2	00361	369	H.Mukhyani	Hak Milik
3	00362	137	H.Mukhyani	Leter C

Sumber: Peta Final Bidang Tanah BPN Kab. Kebumen 2014

c. Konsultasi publik rencana pembangunan

Konsultasi publik dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dengan melibatkan pihak yang berhak serta masyarakat yang terkena dampak langsung. Pihak yang berhak adalah tim penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan RSUD .

Hasil wawancara dengan panitia pengadaan tanah dan aparat desa terkait konsultasi publik dilaksanakan pada tanggal 12 Mei 2014 di Balai Desa Muktisari. Dalam konsultasi publik tersebut tim menjelaskan tentang rencana pemerintah dalam melanjutkan penyempurnaan pembangunan RSUD. Beberapa pihak yang hadir adalah tim persiapan pengadaan tanah, aparat Pemerintah Kabupaten Kebumen, aparat Pemerintah Kecamatan Kebumen, aparat Pemerintah Desa Muktisari, serta pihak yang memiliki tanah tersebut.

Hasil pertemuan tersebut menghasilkan pemilik tanah bersedia melepaskan tanahnya kepada Pemerintah Kabupaten Kebumen. Kemudian dituangkan dalam berita acara kesepakatan dan ditandatangani oleh seluruh pihak yang hadir pada saat itu. Atas dasar kesepakatan yang dimaksud maka pihak yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi dan terhitung 14 hari kerja paling lama sejak diterimanya permohonan penetapan lokasi oleh instansi yang memerlukan tanah.

d. Penetapan Lokasi

Setelah pemilik tanah bersedia tanahnya dilepaskan, terbitlah SK tentang penetapan lokasi dengan mendasarkan adanya kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pemilik tanah. SK tentang penetapan lokasi berisi sebagai penunjuk lokasi tempat pelaksanaan rencana pembangunan sehingga SK tersebut dilampiri dengan peta lokasi yang dibuat oleh instansi yang memerlukan tanah. (lihat lampiran 2)

Seluruh tahapan perencanaan sudah sesuai dengan peraturan. Dari tahapan pembentukan tim, pendataan, konsultasi publik, dan penetapan lokasi dapat dikatakan tidak ada kendala sedikitpun. Kemudian tim penyelenggaraan pengadaan tanah melanjutkan tahapan selanjutnya yaitu pelaksanaan pengadaan tanah.

3. Pelaksanaan

Dinas Pekerjaan Umum sebagai instansi yang memerlukan tanah menerima pengajuan pelaksanaan pengadaan tanah beserta dokumen-dokumen pendukung lainnya kemudian mempertimbangkan pelaksanaan pengadaan tanah tersebut. Ketua tim pelaksana mengajukan rencana anggaran biaya operasional dan biaya pendukung pembangunan kepada pemerintah daerah. Biaya yang dimaksud yaitu biaya dalam penyiapan pelaksanaan, inventarisasi dan identifikasi, musyawarah penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian, pemberian

ganti kerugian, pelepasan objek pengadaan tanah, pemutusan hukum antar pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah dan dokumentasi peta bidang. Setelah rencana anggaran biaya tersebut mendapatkan persetujuan oleh pemerintah daerah maka selanjutnya masuk kegiatan tahap pelaksanaan yaitu :

1. Penyiapan pelaksanaan

Ketua tim pelaksana melakukan penyiapan pelaksanaan pengadaan tanah yang dituangkan dalam bentuk rencana kerja meliputi :

- a. Membuat agenda rapat pelaksanaan
- b. Menyiapkan administrasi yang diperlukan
- c. Operasional pelaksanaan pengadaan tanah
- d. Inventarisasi dan identifikasi
- e. Kendala-kendala teknis yang terjadi dalam pelaksanaan
- f. Merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan
- g. Menyiapkan langkah koordinasi kedalam maupun keluar didalam pelaksanaan
- h. Menetapkan penilaian
- i. Penelian
- j. Musyawarah penetapan ganti kerugian
- k. Pemberian/penitipan ganti kerugian
- l. Pelepasan objek pengadaan tanah dan pemutusan hubungan hukum

- m. Penyerahaan bukti perolehan atau penguasaan dari pihak yang berhak
 - n. Membuat dokumen hasil pelaksanaan pengadaan tanah
 - o. Penyerahan hasil pengadaan tanah.
2. Inventarisasi dan identifikasi

Tim pelaksana pengadaan tanah memberitahukan kepada pihak yang berhak melalui kepala desa muktisari, pemberitahuan tersebut berupa sosialisasi tatap muka dan surat pemberitahuan kepada pihak yang berhak untuk menghadiri sosialisasi atau tatap muka dalam rangka inventarisasi dan identifikasi, dilampirkan juga waktu pelaksanaan dan nama pihak yang berhak mengikuti sosialisasi. Pelaksanaan tersebut kemudian dituangkan dalam berita acara sosialisasi atau pemberitahuan dalam rangka inventarisasi dan identifikasi pembangunan RSUD oleh pelaksana sosialisasi.

Selanjutnya melaksanakan pengukuran keliling, pengukuran perbidang, pengumpulan data penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Hasil dari identifikasi dan inventarisasi adalah:

Tabel 4. Hasil Identifikasi dan inventarisasi

1.	Bentuk kepemilikan	:	SHM No. 1953
	Nama pemilik	:	Mukhyani 29121967
	Penerbitan sertifikat	:	Kebumen, 1 September 2001
	Surat ukur	:	No. 32/2000

Tanggal	:	23 Oktober 2000
Letak tanah	:	Desa Muktisari, Kecamatan Kebumen, Kabupaten Kebumen
Asal hak	:	Konversi Penegasan Hak C 2097 P 25 S.I Pertanian
Luas tanah	:	137 m ²
Keterangan	:	Sisi timur dan sisi barat berbatasan langsung dengan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) penggunaan tanah adalah pekarangan topografi datar elevasi – 1 m dari jalan propinsi berada di pinggir jalan kelas propinsi

2.	Bentuk kepemilikan	:	SHM No. 395
	Nama pemegang hak	:	Mukhyani
	Penerbitan sertifikat	:	Kebumen, 4 mei 2001
	Surat ukur	:	No. 13/1999
	Tanggal	:	23 maret 1999
	Letak tanah	:	Desa Muktisari, Kecamatan Kebumen, Kabupaten Kebumen
	Asal hak	:	
	Luas tanah	:	369 m ²

	Keterangan	:	Sisi timur dan sisi barat berbatasan langsung dengan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) penggunaan tanah adalah pekarangan topografi datar elevasi – 0,5 m dari jalan selapak
--	------------	---	---

3.	Bentuk kepemilikan	:	Letter No. 463 dan No.1079
	Nama pemegang hak		Mukhyani
	Persil		Nomor 25
	Kelas desa		S II
	Letak tanah		Desa Muktisari Kecamatan Kebumen, Kabupaten Kebumen
	Luas tanah		693 m ²
	Keterangan		Sisi timur, barat dan selatan berbatasan langsung dengan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) penggunaan tanah adalah pekarangan topografi datar elevasi – 0,5 m dari jalan jalan setapak.

Sumber : Berita acara identifikasi dan inventarisasi tim pelaksana pengadaan tanah 2014

Hasil tersebut selanjutnya diumumkan dikantor kelurahan. Apabila dalam hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut terdapat pihak yang berhak keberatan maka berhak mengajukan keberatan kepada ketua tim pelaksana pengadaan tanah dalam kurung waktu paling lama 14 hari kerja terhitung sejak disampaikannya pengumuman tersebut. Dalam jangka 14 hari tidak ada yang merasa keberatan dari hasil inventarisasi dan identifikasi.

Setelah tidak ada lagi keberatan maka ketua tim pelaksana memberitahukan kepada pemerintah daerah bahwa telah mengumumkan hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut. Hasil inventarisasi dan identifikasi akan dijadikan dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti rugi.

3. Penilaian ganti kerugian

Penilaian dilakukan lembaga penilai independen untuk menilai objek tanah yang akan diganti rugi. Tim pelaksana pengadaan tanah menunjuk Lembaga Penilai Harga Tanah yaitu KJPP Immanuel, Johnny & Rekan sebagai penilai ganti kerugian. Lembaga Penilai Harga yang berkantor di Graha Sucofindo Gedung A Jl. Raya Pasar Minggu, Jakarta telah mempunyai lisensi dari BPN dan berpengalaman sebagai penilai tanah. Penilaian dilakukan berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan dan dapat berpedoman pada lokasi dan letak tanah, status tanah,

peruntukan tanah kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada. Hasil penilaian ganti rugi sebagai berikut:

Tabel 5. Penilaian ganti rugi

No	Nama Pemilik Tanah	NIB	Legalitas Tanah	Luas Tanah BPN (m ²)	Nilai Pasar/ m ² (Rp)	Nilai Penggantian Wajar/m ² (Rp)	Total Nilai Penggantian wajar (Rp)
Lokasi Di Desa Muktisari, Kec.Kebumen, Kab Kebumen, Provinsi Jawa Tengah							
1	Mukhyani	00362	SHM/ No.1953	137	1.088.000	1.293.000	177.141.000
2	Mukhyani	00361	SHM/ No.395	369	834.000	1.036.000	864.024.000
3	Mukhyani	00358	Letter No.463 Dan No 1079	693	776.000	961.000	665.973.000
Total : 1.707.138.000							
Pembulatan :1.707.140.000							

Sumber : Lembaga Penilaian Harga Tanah KJPP Immanuel, Johnny & Rekan 2014

Laporan Lembaga Penilaian Harga Tanah bukanlah satu-satunya dasar untuk pengambilan keputusan untuk harga tanah. Nilai harga yang disampaikan tidak secara otomatis menjadi harga. Harga tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak.

Hasil penilaian diserahkan kepada Ketua Tim Pelaksana Pengadaan Tanah yang digunakan sebagaimana acuan pemerintah

dalam melakukan musyawarah ganti rugi terhadap tanah yang dibebaskan. Nilai tersebut artinya pemerintah tidak melakukan ganti rugi melebihi penafsiran dari *appraisal* tersebut.

4. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Tim pelaksana pengadaan tanah mengundang pihak yang berhak untuk melakukan musyawarah penetapan ganti rugi berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai. Dalam musyawarah para pihak saling bernegosiasi dengan nilai ganti kerugian. Pada hari Senin tanggal 1 Desember 2014, bertempat di Balai Desa Muktisari telah dilakukan musyawarah ganti rugi tanah untuk pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen. Pihak yang berhak dengan tim penyelenggara pengadaan tanah melakukan musyawarah dengan hasil :

1. Penawaran pertama antara pihak yang berhak dengan tim penyelenggara pengadaan tanah dinas pekerjaan umum kabupaten kebumen meliputi :

a. Pihak yang berhak meminta ganti kerugian :

Bidang No 1 NIB 00358 Luas 615 dengan harga sebesar Rp.

1.714.285,71 / m²

Bidang No 2 NIB 00361 Luas 369 dengan harga sebesar Rp.

1.714.285,71 / m²

Bidang No 3 NIB 00362 Luas 137 dengan harga sebesar Rp.

1.714.285,71 / m²

- b. Tim penyelenggara pengadaan tanah menawarkan bentuk ganti kerugian

Bidang No 1 NIB 00358 Luas 615 dengan harga sebesar Rp. 830.000,00 / m²

Bidang No 2 NIB 00361 Luas 369 dengan harga sebesar Rp. 960.000,00 / m²

Bidang No 3 NIB 00362 Luas 137 dengan harga sebesar Rp. 1.110.000,00 / m²

2. Telah terjadi kesepakatan antara pihak yang berhak dengan tim penyelenggara pengadaan tanah dinas pekerjaan umum kabupaten kebumen meliputi :

- a. Pihak yang berhak meminta bentuk ganti kerugian :

Bidang No 1 NIB 00358 Luas 615 dengan harga sebesar Rp. 836.000,00 / m²

Bidang No 2 NIB 00361 Luas 369 dengan harga sebesar Rp. 975.000,00 / m²

Bidang No 3 NIB 00362 Luas 137 dengan harga sebesar Rp. 1.110.000,00 / m²

- b. Tim penyelenggara pengadaan tanah menyetujui nilai ganti kerugian :

Bidang No 1 NIB 00358 Luas 615 dengan harga sebesar Rp. 836.000,00 / m²

Bidang No 2 NIB 00361 Luas 369 dengan harga sebesar Rp.
975.000,00 / m²

Bidang No 3 NIB 00362 Luas 137 dengan harga sebesar Rp.
1.110.000,00 / m²

Hasil kesepakatan dalam musyawarah antara pihak yang berhak dan tim pelaksanaan pengadaan tanah kemudian dituangkan dalam beita acara kesepakatan.

5. Pemberian ganti kerugian

Pemberian ganti kerugian berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 Pasal 41 bahwa ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah pada saat penerimaan ganti kerugian pihak yang berhak wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui ketua tim pelaksanaan pengadaan tanah. Bukti tersebut merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat dikemudian hari. Pihak yang berhak bertanggung jawab atas kebenaran serta keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan kepada tim pelaksanaan pengadaan tanah dan apabila kemudian hari terdapat tuntutan dari pihak lain maka menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti rugi.

Dalam pelaksanaan dilapangan tim pelaksana mengundang pihak yang berhak melalui kepala desa mengenai verifikasi dokumen. Dokumen tersebut meliputi :

a. Mengenai subyek

1. Fotocopy identitas diri
2. Asli surat keterangan waris apabila pemilik tanah telah meninggal dunia
3. Surat kuasa asli menerima ganti rugi (apabila dikuaskaan)
4. Asli surat-surat lain yang dipandang perlu

b. Mengenai obyek

1. Asli sertifikat hak milik/hak guna bangunan/wakaf, atau
2. Asli akta jual beli/akta hibah/akta pembagian hak bersama atau
3. Asli akta ikrar wakaf/akta pengganti ikrar wakaf/surat ikrar wakaf, atau
4. Asli surat ijin garapan/membuka tanah bagi tanah Negara, atau
5. Asli surat pernyataan penguasaan fisik
6. Asli surat-surat lain yang dipandang perlu, dan
7. Dasar kepemilikan bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah berupa:
 - a. Asli surat ijin mendirikan bangunan, atau
 - b. Asli bukti tagihan pembayaran listrik, telepon atau PAM dalam 1 bulann terakhir.

Tim pelaksanaan pengadaan tanah melakukan verifikasi terhadap dokumen pihak yang berhak sekaligus memberikan penjelasan kepada pihak yang berhak apabila terdapat kekurangan mengenai dokumen-dokumen yang dimaksud. Setelah dokumen-dokumen tersebut dianggap lengkap maka tim pelaksana mengeluarkan surat kepada instansi yang memerlukan tanah perihal pemberian ganti kerugian.

Instansi yang memerlukan tanah kemudian memberikan ganti kerugian kepada pihak yang berhak paling lama 14 hari kerja setelah diterimanya validasi dari tim pelaksana. Pihak yang berhak melepaskan hak atas tanah dihadapan tim pelaksana disertai penyerahan bukti-bukti penguasaan dan pemilikan objek, persamaan dengan pemberian ganti kerugian.

Hari Kamis tanggal 4 Desember 2014 bertempat di kantor Bank Jateng Cabang Kabupaten Kebumen telah memberikan ganti kerugian. Dalam pelaksanaan pembayaran dilakukan secara langsung oleh Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kebumen kepada pemilik tanah serta disaksikan tim pelaksanaan pengadaan tanah. Perincian sebagai berikut:

1. Tanah NIB No. 00358: 615 m² @Rp. 836.00 =Rp. 514.140.000,00
2. Tanah NIB No. 00362 : 369 m² @Rp.975.000 =Rp. 359.775.000,00
3. Tanah NIB No. 00362: 137 m² @Rp. 1.115.000 =Rp. 152.755.000,00

Jumlah = Rp. 1.026.670.000,00

Seluruh tahapan pelaksanaan sudah sesuai dengan peraturan. Dari penyiapan pelaksanaan tim pelaksana pengadaan tanah membentuk rencana kerja. Identifikasi dan inventarisasi mengukur bidang tanah kemudian mengumumkan hasilnya tidak ada keberatan dari pemilik tanah. Penilaian ganti rugi dengan menunjuk tim apprisial suatu lembaga independen sebagai penilai harga tanah. Musyawarah penetapan ganti kerugian yang dilaksanakan hingga tiga kali pertemuan akhirnya menghasilkan musyawarah mufakat dari tim pelaksana pengadaan tanah dengan pemilik tanah. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan 3 hari setelah ditemukan kata sepakat pelepasan hak atas tanah.

4. Penyerahan Hasil

Penerimaan pembayaran ganti rugi, kemudian pemlik tanah secara langsung menyatakan melepaskan hak atas tanah tersebut beserta segala sesuatu yang ada diatasnya kepada Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kebumen yang selanjutnya akan dimohon sesuatu hak atas tanah oleh Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kebumen, dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Bahwa pelepasan hak atas tanah ini dilakukan karena pemegang hak atas tanah telah menerima ganti rugi.

- 2) Bahwa tanah tersebut setelah dilepaskan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kebumen.
- 3) Bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan persengketaan dan tidak menjadi jaminan hutang.
- 4) Bahwa setelah dilepaskannya hak atas tanah maka pihak yang melepaskan tidak lagi mempunyai hak atas tanah tersebut.

Tahapan penyerahan hasil sudah sesuai dengan peraturan. Bersamaan dengan pemberian ganti kerugian, kemudian pemlik tanah secara langsung menyatakan melepaskan hak atas tanah tersebut beserta segala sesuatu yang ada diatasnya.

B. Faktor Penghambat dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen

Setiap kegiatan pengadaan tanah baik untuk kepentingan umum, kepentingan instansi pemerintah, bahkan kepentingan swasta ada beberapa yang berjalan dengan mulus, akan tetapi ada juga yang tidak mulus. Sehingga menyebabkan suatu proses pengadaan tanah menjadi terhambat dan menjadi mundur dari waktu yang ditargetkan

Faktor penghambat dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan RSUD Kabupaten Kebumen lebih banyak ditemukan pada Tahap II. Menurut salah satu anggota panitia pengadaan tanah pada umumnya masyarakat meminta ganti kerugian yang tinggi terhadap bidang tanahnya. Seperti yang terjadi pada proses pengadaan tanah Tahap II yang berencana

membebaskan tanah bagian depan dan belakang proses dalam musyawarah harga sampai berulang kali. Meskipun tanah bagian belakang sudah berhasil dibebaskan dengan intensifnya panitia pengadaan tanah melakukan musyawarah, namun tanah bagian depan tetap dengan permintaan harga penetapan ganti rugi yang sangat tinggi. Selain itu faktor penghambat lain pemerintah merasa terbatas oleh peraturan apabila ada penolakan penilaian ganti rugi, upaya yang dilakukan sangat terbatas. Pengadaan tanah ini bersifat kepentingan instansi pemerintah sehingga apabila ada seseorang yang menolak penilaian ganti rugi pemerintah hanya memiliki pilihan memindah ke lokasi lain dan tidak bisa melakukan konsiliasi. Fakta yang terjadi pada lapangan, lokasi tanah tersebut tidak bisa dipindahkan ke tempat lain karena tanah berada dalam tengah bagian depan bangunan Rumah Sakit. Pemerintah akhirnya lebih memilih meninggalkan tanah tersebut dan membebaskan tanah tersebut pada tahun depan. Secara teknis dan administratif panitia pengadaan tanah tidak menemukan penghambat yang berarti.

Pengadaan tanah pada Tahap III bisa dikatakan lebih mulus dari tahapan sebelumnya. Faktor penghambat tentang penilaian ganti rugi yang umum sering terjadi pada pengadaan tanah, disini tidak terlalu sulit. Pemilik tanah lebih mudah untuk melakukan negosiasi harga penetapan ganti rugi. Karena pemilik tanah mungkin sudah tidak mempunyai pilihan lain untuk mempertahankan tanahnya. Sehingga proses pengadaan tanah dalam Tahap III tersebut dapat dilaksanakan dengan cepat dan tidak ada faktor penghambat seperti teknis maupun administratif.