

PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN GEDUNG SDN BOJONG I DAN SDN BOJONG II DI KECAMATAN CIKUPA, KABUPATEN TANGERANG

Luthy Yutika

Fakultas Hukum, Universitas Esa Unggul, Jakarta
Jalan Arjuna Utara Nomor 9, Kebon Jeruk, Jakarta Barat - 11510

Luthy_adv@yahoo.com

Abstract

Land procurement for build SDN Bojong 1 dan SDN Bojong 2 at Cikupa sub district, Tangerang district was occurred in 1957 based on verbal permit from H. Sugani bin H. Darwis late to the school. Verbal permission ended in court because the Tangerang District government continued to use the land for years without ever releasing land rights along with compensation. Even after the late H. Sugani bin H. Darwis was died in 1989, the Tangerang District Government has included the land in the assets of the Tangerang district government. Finally the heirs made a mediation effort with the Tangerang district government, but it was failed. The Heirs were carrying out a civil suit against the Tangerang district government, at the Tangerang District Court. The author conducts descriptive and explanatory research using qualitative research which aims to illustrate that the Tangerang district government in carrying out land procurement for the construction of SDN Bojong I and SDN Bojong II in Cikupa district, Tangerang district, carried out unlawfully and not in accordance with the applicable laws and regulations.

Keywords: *land procurement, development, public interest*

Abstrak

Pengadaan Tanah untuk pembangunan gedung SDN Bojong I dan SDN Bojong II di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang terjadi tahun 1957 berdasarkan pemberian izin secara lisan dari Almarhum H. Sugani bin H. Darwis kepada pihak sekolah. Pemberian izin secara lisan tersebut berujung perkara di pengadilan karena Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang terus menerus mempergunakan tanah tersebut selama bertahun-tahun tanpa pernah dilakukan pelepasan hak atas tanah disertai pemberian ganti rugi. Bahkan setelah Almarhum H. Sugani bin H. Darwis meninggal dunia tahun 1989, Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang telah memasukan tanah tersebut ke dalam asset Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang. Akhirnya Para Ahli Waris tersebut melakukan upaya Mediasi dengan pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, akan tetapi mediasi dimaksud gagal. Para Ahli Waris terpaksa melayangkan gugatan perdata melawan Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, Dkk di Pengadilan Negeri Tangerang. Penulis melakukan penelitian yang bersifat deskriptif dan eksplanatoir dengan menggunakan penelitian secara kualitatif yang bertujuan untuk memberikan gambaran bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan gedung SDN Bojong I dan SDN Bojong II di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, dilakukan secara melawan hukum dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata kunci : *pengadaan tanah, pembangunan, kepentingan umum*

Pendahuluan

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi kelangsungan hidup umat manusia. Arti penting ini menunjukkan adanya pertalian yang sangat erat antara hubungan manusia dengan tanah karena tanah merupakan tempat manusia melakukan semua aktifitas seperti pemukiman, pendidikan, kese-

hatan, tempat mata pencaharian dan lain sebagainya. Tanah juga merupakan kekayaan nasional yang dibutuhkan oleh manusia baik secara individual, badan usaha maupun pemerintah dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional.

Perkembangan kegiatan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat seperti kegiatan pembangunan gedung sekolah

inpres, rumah sakit, pasar, stasiun kereta api, tempat ibadah, jembatan, pengadaan berbagai proyek pembuatan dan pelebaran jalan serta pembangunan-pembangunan lainnya memerlukan tanah sebagai sarana utamanya. Persoalan yang kemudian muncul bahkan menjadi perkara tanah adalah ketika kegiatan pembangunan harus mengambil persediaan tanah kepunyaan masyarakat untuk keperluan proyek pembangunan tersebut. Hal ini sering mengundang perdebatan bahkan perselisihan yang seolah tak berujung karena perkara tanah selalu menyangkut persoalan yang paling kontroversial yakni soal hak atas tanah. Pada satu pihak tuntutan pembangunan akan tanah sudah sedemikian mendesak, sedangkan pada lain pihak sebagian besar warga masyarakat juga memerlukan tanah sebagai tempat melangsungkan kegiatan kehidupannya seperti untuk pemukiman, pendidikan, kesehatan, tempat mata pencaharian dan lain sebagainya.

Salah satu proyek kepentingan umum sebagaimana dimaksud adalah untuk sekolah dasar karena sekolah dasar merupakan sarana pendidikan yang dibutuhkan oleh masyarakat. Sebagaimana telah ditegaskan dalam hasil amandemen UUD 1945 ke IV (empat) Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) yaitu tentang pendidikan berbunyi Setiap warga negara berhak mendapatkan pendidikan dan setiap warga negara wajib mengikuti pendidikan dasar dan pemerintah wajib membiayainya. Dari aturan tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa setiap warga negara berhak untuk mendapatkan pendidikan dasar dan negara berkewajiban untuk membiayai dalam rangka mencerdaskan kehidupan bangsa. Alasan inilah yang akhirnya menjadi tolak ukur pemerintah melakukan pembangunan-pembangunan sekolah dasar. Namun pembangunan sekolah dasar untuk kepentingan umum sering mengalami hambatan manakala berkenaan dengan pengambilan tanah milik masyarakat setempat karena memang kebetulan tanah yang tersedia hanyalah tanah milik masyarakat tersebut.

Pengadaan tanah menurut Pasal 1 angka 2 Perpres Nomor 148 Tahun 2015 adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak Yang Berhak. Kemudian Ganti Kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 10 Perpres tersebut adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak

dalam proses Pengadaan Tanah. Berdasarkan aturan tersebut maka pengadaan tanah untuk pembangunan sekolah dasar demi kepentingan umum seharusnya dilaksanakan melalui proses pengadaan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang adil dan layak. Namun pada prakteknya banyak timbul persoalan ketika pengadaan tanah untuk pembangunan sekolah dasar demi kepentingan umum dilakukan dengan cara yang tidak berdasarkan kepada prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah milik masyarakat, artinya pengadaan tanah tersebut tidak dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akhirnya tentu saja masyarakat yang menjadi korban kemudian melakukan upaya-upaya hukum, baik secara perdata maupun pidana.

Sebagai salah satu contoh persoalan pengadaan tanah untuk pembangunan sekolah dasar demi kepentingan umum yang menjadi perkara di pengadilan adalah kasus pembangunan SD Bojong I dan SD Bojong II di Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang. Kebetulan Penulis adalah Advokat yang menangani perkara tersebut di Pengadilan Negeri Tangerang, mewakili Para Penggugat yaitu H. Ahmad Syahroni, Dkk, sebagai Ahli Waris dari Almarhum H. Sugani dan H. Suhaedi sebagai pemegang hak atas tanah berdasarkan adat. Penulis mewakili Para Penggugat tersebut melawan Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang yang berkedudukan sebagai Para Tergugat.

Bahwa untuk itu Penulis akan menganalisa apakah pengadaan tanah untuk pembangunan Sekolah SDN Bojong I dan SDN Bojong II di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku? dan bagaimana akibat hukum pemberian izin secara lisan penggunaan tanah oleh pemegang hak atas tanah kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, untuk pembangunan Sekolah SDN Bojong I dan SDN Bojong II di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang?

Hasil yang diharapkan dari penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah untuk menggambarkan pengadaan tanah untuk pembangunan Sekolah SDN Bojong I dan SDN Bojong II di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menjelekkan akibat hukum pemberian izin secara

lisan penggunaan tanah oleh pemegang hak atas tanah kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, untuk pembangunan Sekolah SDN Bojong I dan SDN Bojong II di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang.

Metode Penelitian

Metode Penelitian yang dilakukan oleh Penulis terkait masalah yang diteliti oleh Penulis berjenis penelitian hukum empiris karena penelitian ini disusun berdasarkan pengamatan Penulis dalam menyelesaikan perkara yang telah diselesaikan sendiri oleh Penulis sebagai kuasa hukum dari Para Penggugat yaitu Para Ahli Waris dari Almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis. Penelitian yang dipergunakan oleh Penulis adalah penelitian kualitatif karena mencari keterangan dan data-data secara langsung dari sumber-sumber yang berhubungan dengan pokok permasalahan seperti melakukan wawancara dengan Kepala SDN Bojong I dan SDN Bojong II, Kepala Desa Bojong Kecamatan Cikupa, Jaro Adat, Sekretaris Desa, mantan Kepala Desa, Kepala Unit Pelaksana Teknis (UPTD) Kecamatan Cikupa, Dinas Pendidikan Kabupaten Tangerang, Kantor Pertanahan dan DPRD Kabupaten Tangerang. Penelitian ini difokuskan untuk mengkaji dan meneliti materi hukum terkait analisis: Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Sekolah SDN Bojong I dan SDN Bojong II Di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang.

Penelitian yang dipergunakan oleh Penulis juga menggunakan penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka terhadap buku-buku, dokumen-dokumen, jurnal, putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan pokok permasalahan. Sifat penelitian Penulis adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan ketentuan-ketentuan yang ada dalam teori hukum dan atau perundang-undangan yang kemudian dilakukan analisis untuk mencari jawaban atas permasalahan yang diajukan. Sumber data yang dipergunakan diperoleh langsung dari wawancara dengan nara sumber yaitu dari Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, Dinas Pendidikan Kabupaten Tangerang, Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang, Camat Kecamatan Cikupa Kabu-

paten Tangerang, Lurah Kelurahan Bojong Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang, Guru-guru dan Kepala SDN Bojong I dan SDN Bojong II, Mantan Lurah, Jaro Adat, para ahli waris pemilik hak atas tanah dan saksi-saksi lainnya yang terkait dengan pokok permasalahan.

Data Sekunder dalam penyusunan penelitian ini penulis memperoleh data sekunder dari buku-buku yang berkenaan dengan pengadaan tanah, hukum agraria, putusan pengadilan, serta dipergunakan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Cara dan alat pengumpulan data oleh Penulis adalah dengan cara melakukan studi dokumen terhadap data sekunder serta alat pengumpulan data yang digunakan adalah teknik pengumpulan data langsung dari para pihak yang terkait dalam kasus pembangunan Gedung Sekolah SDN Bojong I dan SDN Bojong II di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, seperti Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, Dinas Pendidikan Kabupaten Tangerang, Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Camat Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang, Lurah Kelurahan Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Guru-guru dan Kepala SDN Bojong I dan SDN Bojong II, Mantan Lurah, Jaro Adat dan saksi-saksi lainnya yang terkait dengan pokok permasalahan.

Analisa data dilakukan secara kualitatif karena penelitian bersifat deskriptif dan eksplanatori, maka analisis penelitiannya dilakukan secara kualitatif dan penelitian langsung kepada para nara sumber yang terkait dengan pokok masalah. Penelitian kualitatif dalam kasus tersebut bertujuan untuk menggambarkan dan menjelaskan bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Sekolah SDN Bojong I dan SDN Bojong II di Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang Provinsi Banten. Juga untuk menjelaskan akibat hukum pemberian izin secara lisan penggunaan tanah kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, untuk pembangunan Sekolah SDN Bojong I dan SDN Bojong II di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang.

Metode pendekatan atas objek pengenal dilakukan berdasarkan segi hukum (yuridis)

yaitu Metode pengambilan kesimpulan dilakukan secara Deduksi Induksi, yaitu berdasarkan data yang bersifat umum (ilmu hukum, undang-undang, teori) oleh Penulis dibandingkan dengan data yang bersifat khusus (praktek lapangan), sehingga dapat ditarik kesimpulan.

Hasil dan Pembahasan

Perkembangan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Gedung Sekolah Dasar Bagi Kepentingan Umum di Indonesia

Kasus pengadaan tanah untuk pembangunan gedung SD Bojong I dan SD Bojong II di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang sebagaimana diuraikan di atas, hanyalah segelintir contoh perkara yang sering terjadi dalam hal pengadaan tanah untuk sekolah dasar bagi kepentingan Umum. Masih banyak contoh kasus lainnya di wilayah Indonesia baik di kota mau pun di daerah tentang kasus pengadaan tanah untuk pembangunan gedung sekolah. Misalnya sekira bulan Mei tahun 2017 telah terjadi kasus penyegelan yang dilakukan oleh Para Ahli Waris Barhamsyah terhadap gedung SD Negeri 3 Puruk Cahu Seberang, Kabupaten Murung Raya, Kalimantan Tengah. Empat ruang kelas mereka disegel, akibat proses jual beli lahan di sekolah itu belum tuntas. Tanah itu bermasalah karena awalnya tanah itu berstatus hak milik almarhum Barhamsyah yang dihibahkan secara sepihak kepada pihak sekolah, namun belakangan ahli waris almarhum Barhamsyah mencabut kembali status hibah itu. Lalu para ahli waris Barhamsyah meminta ganti rugi kepada pihak sekolah, akan tetapi tidak tercapai harga tanah yang cocok. Singkat cerita terjadilah sengketa tanah antara Para Ahli Waris almarhum Barhamsyah dengan pihak sekolah (Kompas.com, 2 Mei 2017)

Contoh-contoh kasus sebagaimana diuraikan atas membuktikan bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan sekolah demi kepentingan umum tidak semulus yang dibayangkan oleh pemerintah dan masyarakat karena ternyata banyak hal-hal yang tidak diindahkan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah dalam melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan gedung sekolah, sehingga akhirnya timbul permasalahan bahkan sengketa yang berujung di 'meja hijau'.

Cara Pendekatan Penyelesaian Masalah Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Gedung Sekolah Dasar Bagi Kepentingan Umum di Indonesia

Peraturan-peraturan yang mengatur tentang pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum sebenarnya telah ada sejak zaman Hindia Belanda yaitu tahun 1927. Pada masa itu berlaku 2 (dua) peraturan yaitu *Gouvernements Besluit (Keputusan Gubernur/Pemerintah)* tanggal 1 Juli 1927 Nomor 7 (bb. 11372) dan *Gouvernements Besluit* tanggal 8 Januari 1932 Nomor 23 (bb. 12746). Kurang lebih 50 tahun peraturan Hindia Belanda tersebut berlaku sampai kemudian pada tanggal 3 Desember 1975 berlaku Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah yang berumur 1 (satu) tahun karena kemudian pada tanggal 1 Agustus 1985 berlaku Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 02 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan.

Kemudian regulasi mengenai pengadaan tanah untuk keperluan pembangunan demi kepentingan umum diatur lagi dalam Perpres 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah menjadi Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Peraturan Presiden tersebut kemudian diubah lagi dengan Perpres Nomor 148 Tahun 2015 dan masih berlaku hingga sekarang.

Dari beberapa peraturan tersebut di atas semuanya mengatur tentang apa yang dimaksud dengan kegiatan pengadaan tanah, beberapa tahapan yang harus dilakukan oleh Pemerintah dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan, seperti penetapan lokasi pembangunan, pembentukan panitia pengadaan tanah, penyuluhan, identifikasi dan inventarisasi, pembentukan lembaga/tim penilai tanah, penilaian harga tanah, musyawarah, pembayaran ganti rugi dan penitipan ganti rugi, serta pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan hal-hal lainnya yang terkait dengan pengadaan tanah untuk proyek pembangunan.

Pada pokoknya pemerintah telah membentuk peraturan-peraturan yang dapat dijadikan sebagai dasar hukum agar kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan demi kepentingan umum dapat terlaksana dengan baik dan mencegah terjadinya sengketa tanah akibat pengadaan tanah bagi pembangunan demi kepentingan umum tersebut. Akan tetapi masih banyak terjadi di pemerintah pusat atau pun di pemerintah daerah melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan sekolah demi kepentingan umum dilakukan secara melawan hukum, misalnya pengalihan hak atas tanah tidak diikuti dengan pemberian ganti rugi atau ada beberapa oknum yang melakukan korupsi atas uang ganti rugi milik masyarakat sehingga uang ganti rugi tidak diberikan sesuai dengan anggaran yang sudah ditetapkan. Kondisi-kondisi seperti itu akhirnya melahirkan sengketa bahkan perkara di Pengadilan. Padahal proses pemberian ganti rugi dalam kegiatan pengadaan tanah adalah hal yang sangat penting karena tanpa ganti rugi, pembangunan akan terhambat bahkan pemilik hak atas tanah yang tidak mendapatkan pembayaran ganti rugi dari pemerintah pusat atau pemerintah daerah akan menuntut ganti rugi tersebut dengan jalur hukum.

Kerugian yang dialami oleh masyarakat akibat pengadaan tanah yang tidak sesuai dengan prosedur hukum bersifat non fisik meliputi hilangnya pekerjaan, bidang usaha, sumber penghasilan dan sumber pendapatan lain yang berdampak terhadap penurunan tingkat kesejahteraan seseorang. Sedangkan kerugian fisik meliputi hilangnya hak atas tanah milik perorangan dengan cara secara melawan hukum.

Pelaksanaan pemberian ganti rugi oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah kepada para pemilik hak atas tanah, wajib dilaksanakan dengan prinsip kehati-hatian berdasarkan asas pemerintahan yang baik. Dalam setiap perkara pertanahan terkait dengan pengadaan tanah bagi pembangunan gedung sekolah demi kepentingan umum, pendekatan penyelesaian masalah yang bisa dilakukan oleh Para Pihak dalam hal ini yaitu Pemilik Tanah dengan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah mengedepankan penyelesaian masalah secara alternatif di luar jalur pengadilan, seperti mediasi dan negosiasi.

Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah pun harus mau bersikap objektif terhadap kekurangan alat-alat bukti yang dimiliki oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah terkait pelaksanaan perolehan hak atas tanah yang telah dilakukan. Sikap objektif terhadap kekurangan alat-alat bukti ini tentunya setelah para pihak yang terkait melakukan kajian hukum atas data fisik dan data yuridis tanah tersebut. Setelah diperoleh kajian yang bersifat objektif dan diperoleh kesimpulan bahwa tanah yang bersangkutan memang belum dilaksanakan pembayaran ganti rugi, maka antara Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah dengan Pemilik Tanah dapat menempuh penyelesaian masalah dengan cara yang tidak berlarut-larut yaitu segera melaksanakan pemberian ganti rugi terhadap perolehan tanah dimaksud.

Pihak Badan Pertanahan baik di tingkat Kabupaten atau tingkat Kota juga dapat dilibatkan ketika melakukan kajian data fisik dan data yuridis terkait tanah yang akan diberikan ganti kerugian, yaitu dengan memeriksa alat-alat bukti terkait kepemilikan tanah yang dimiliki oleh para pihak yang bersengketa. Pemeriksaan alat-alat bukti tersebut tentunya sesuai dengan kaidah hukum pembuktian sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dengan adanya upaya pendekatan penyelesaian masalah di luar jalur pengadilan, seperti mediasi dan negosiasi, diharapkan pemberian ganti rugi oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah dapat diterima oleh pemilik hak atas tanah secara lebih cepat, mudah, aman dan nyaman serta tidak memakan waktu sampai berlarut-larut hingga puluhan tahun. Dengan demikian penumpukkan masalah pertanahan di pengadilan juga dapat diminimalisir.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan SDN Bojong I dan SDN Bojong II di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang Tidak Sesuai dengan Peraturan yang Berlaku.

Perkara ini bermula pada tahun 1989 Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang sedang memerlukan tanah untuk pembangunan SDN Bojong I dan SDN Bojong II di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang.

Oleh karena tanah yang tersedia adalah tanah bekas hak milik adat para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari, maka akhirnya tanpa seizin dan sepengetahuan dari para ahli waris tersebut Kepala Desa Bojong Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang telah mengeluarkan sebuah Surat Keterangan Nomor : 005/67/Ds.Bj/02/1989 tertanggal 08 Februari 1989 yang ditandatangani oleh H. ABBAS G sebagai Kepala Desa Bojong Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang. Bahwa di dalam surat keterangan dari Kepala Desa tersebut menerangkan bahwa SD Bojong I dan SD Bojong II di atas tanah Persil No. 11 D. I Girik No. C. 2143 seluas 1.840 M² atas nama H. Suhaedi bin H. Sugani telah dibeli pada tahun 1968 oleh Kepala Desa Bojong pada waktu itu dengan swadaya masyarakat dan tanah tersebut sampai saat ini masih atas nama H. Suhaedi bin H. Sugani (anak tertua dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari). Secara yuridis, Penulis menganalisa Surat Keterangan Nomor: 005/67/Ds.Bj/02/1989 tertanggal 08 Februari 1989 dari kepala desa tersebut.

Akhirnya Penulis memperoleh petunjuk sebagai berikut, apabila memang benar pada tahun 1968 telah terjadi jual beli tanah antara Kepala Desa Bojong dengan para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari berdasarkan swadaya masyarakat, tentunya jual beli atau pengadaan tanah pada tahun 1968 harus sesuai dengan syarat sahnya jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Namun senyata-nyatanya di dalam fakta persidangan yang memeriksa pokok perkara, telah terbukti bahwa Pihak Dinas Pendidikan dari Pemda Kabupaten Tangerang tidak dapat menunjukkan bukti tertulis yang membuktikan bahwa benar pada tahun 1968 telah terjadi jual beli tanah antara Kepala Desa Bojong dengan para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan

almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari. Pihak Pemda Kabupaten Tangerang juga tidak dapat membuktikan adanya kwitansi pembayaran ganti rugi kepada almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari.

Pada tahun 1989 telah berlaku Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1985 tentang Pembebasan Tanah Untuk Wilayah Kecamatan. Menurut pasal 4 Permendagri tersebut mengatur bahwa lokasi, letak dan luas tanah yang diperuntukan bagi proyek pembangunan harus disesuaikan dengan rencana penggunaan tanah/pembangunan Pemerintah Daerah.

Sesuai dengan ketentuan hukum Pasal 4 Permendagri tersebut, Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang telah menetapkan tanah bekas hak milik adat para ahli waris seluas 1.840 M² (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang untuk dibangun gedung SDN Bojong I dan SDN Bojong II. Hal itu terjadi karena tanah yang tersedia pada waktu itu hanya lah tanah bekas hak milik adat para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari.

Kemudian dalam pasal 4 Permendagri tersebut juga mengatur bahwa harga tanah harus memadai dalam arti yang paling menguntungkan bagi negara dan layak dengan harga-harga tanah bagi proyek-proyek pembangunan lainnya di wilayah yang bersangkutan dalam tahun anggaran yang sama. Pemimpin proyek mengadakan musyawarah dengan yang berhak atas tanah mengenai besarnya ganti rugi tanah. Apabila telah tercapai kesepakatan mengenai bentuk/besarnya harga ganti rugi antara pemimpin proyek dengan yang berhak atas tanah, kedua belah pihak segera memberitahukan kepada Camat/Walikota yang bersangkutan. Kemudian Camat/Walikota tersebut wajib menyaksikan pembayaran harga ganti rugi oleh pemimpin proyek yang bersangkutan kepada yang berhak atas tanah. Apabila dalam menentukan besarnya ganti rugi antara Pemimpin Proyek dan yang berhak atas tanah tidak terdapat kesepakatan, Pemimpin Proyek segera mencari lokasi lain untuk penggantian selambat-lambatnya dalam waktu tiga

hari wajib memberitahukan kepada Camat/Walikota.

Namun di dalam fakta persidangan Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang tidak dapat membuktikan adanya musyawarah antara pemimpin proyek Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang dengan para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari sebagai pemilik tanah bekas hak milik adat. Selama ini para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari tidak pernah dilibatkan untuk melakukan proses musyawarah, apalagi memberikan izin untuk dilakukannya pengalihan tanah bekas hak milik adat para ahli waris ke Pihak Pemerintah Kabupaten Tangerang.

Dalam fakta persidangan juga tidak ada satu alat bukti pun yang dimiliki oleh Pemda Kabupaten Tangerang berupa tanda bukti pembayaran ganti rugi kepada para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari. Bahkan Pihak Pemerintah Kabupaten Tangerang tidak menghadirkan saksi yang dapat memperkuat dalil jawaban gugatannya. Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang hanya memiliki bukti surat yang menunjukkan bahwa pada tahun 2006 Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang telah memasukkan tanah milik para ahli waris ke dalam asset Pemda Kabupaten Tangerang berdasarkan selebar Surat Keterangan Kepala Desa saja.

Mantan Kepala Desa yang bersangkutan yaitu H. Abbas .G ikut juga menjadi saksi pada saat persidangan, memberikan keterangannya dibawah sumpah bahwa selama ini pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang tidak pernah mengadakan pemberitahuan dan melakukan musyawarah dengan para ahli waris tentang persoalan pembebasan tanah untuk Wilayah Kecamatan yang melibatkan tanah bekas hak milik adat para ahli waris.

H. Abbas .G, sang mantan Kepala Desa Bojong tersebut juga mengakui di muka persidangan bahwa senyata-nyatanya tidak pernah ada pembayaran ganti rugi oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang kepada para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj.

Hindun binti H. Sanwari sebagai pemilik atas tanah yang sah. Jadi beliau menyadari telah terjadi kesalahan dan kekeliruan yang dilakukan oleh Kepala Desa Bojong tersebut sehingga akhirnya pada tanggal 3 Mei 2010 H. Abbas .G membuat Surat Pernyataan di hadapan saksi-saksi yaitu Sekretaris Desa Bojong dan seorang Jaro Adat yang intinya menyatakan bahwa pada tanggal 08 Februari 1989 H. Abbas .G sebagai Kepala Desa Bojong pada masa itu telah membuat kekeliruan dengan mengeluarkan Surat Keterangan Nomor: 005/67/Ds. Bj/02/1989, sehingga akhirnya H. Abbas G menyatakan menarik kembali Surat Keterangan Nomor: 005/67/Ds. Bj/02/1989 dan dinyatakan surat tersebut tidak berlaku.

Menurut analisa Penulis, dalam kasus ini senyata-nyatanya telah terbukti bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan SDN Bojong I dan SDN Bojong II pada tahun 1989, tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1985 tentang Pembebasan Tanah Untuk Wilayah Kecamatan. Peraturan tersebut merupakan penyempurnaan dari peraturan-peraturan sebelumnya yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah sebagaimana telah diubah menjadi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomo2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan.

Kemudian pada tahun 2006 para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari tidak pernah mengetahui dan tidak pernah mengizinkan bahwa tanah bekas hak milik adat para ahli waris di masukkan dan dicatat (diinventaris) ke dalam asset Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang.

Di dalam fakta persidangan juga terbukti bahwa bahwa tidak pernah terjadi pelepasan hak atas tanah atau pembebasan hak atas tanah atau penyerahan hak atas tanah atau perbuatan hukum lainnya yang mengakibatkan pengalihan hak atas tanah dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari kepada Pemerintah Daerah Kabupaten

Tangerang. Kemudian terbukti juga di persidangan bahwa tidak pernah terjadi pemberian ganti rugi kepada para ahli waris, padahal pemberian ganti rugi sebagaimana yang diamanatkan oleh Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum merupakan hal yang wajib dilaksanakan oleh Pihak Pemerintah Kabupaten Tangerang kepada para ahli waris sebagai pemilik tanah bekas hak milik adat dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan sekolah dasar di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang.

Jadi telah terbukti di persidangan bahwa senyata-nyatanya pengalihan dan penguasaan hak atas tanah oleh Pihak Dinas Pendidikan dan Pemda Kabupaten Tangerang dilakukan secara melawan hukum. Bukti-bukti yang dimiliki dan disampaikan di persidangan oleh Pemda Kabupaten Tangerang hanya bukti bahwa telah dilakukannya pendataan dan Inventarisasi oleh Pemda Kabupaten Tangerang terhadap tanah milik para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari. Bukti-bukti tersebut tentunya bukan sebagai alas hak bagi Pemda Kabupaten Tangerang untuk bisa menguasai tanah bekas hak milik adat para ahli waris.

Berdasarkan uraian tersebut, menurut analisa Penulis, pihak Pemda Kabupaten Tangerang tidak melaksanakan pemberian ganti rugi kepada pemilik tanah sebagaimana telah diatur secara tegas di dalam Perpres No. 2 Tahun 1985. Pengadaan tanah untuk pembangunan gedung SDN Bojong I dan SDN Bojong II di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang pada tahun 1989 juga tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku pada masa itu, yaitu Permendagri No. 2 Tahun 1985 tentang Pembebasan Tanah Untuk Wilayah Kecamatan. Peraturan tersebut merupakan penyempurnaan dari peraturan-peraturan sebelumnya yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah sebagaimana telah diubah menjadi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan. Sehingga perbuatan Pemda Kabupaten

Tangerang yang demikian telah menimbulkan kerugian kepada para ahli waris.

Dari kasus tersebut secara yuridis Penulis dapat menganalisa bahwa pemerintah baik itu Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah adalah sebagai Penguasa Negara yang harus dapat menjalankan amanat dari Pasal 33 UUD 1945 yang menyatakan bahwa : 'bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.'

Penguasaan tanah oleh negara dalam konteks ini adalah penguasaan yang otoritasnya menimbulkan tanggung jawab yaitu untuk kemakmuran rakyat. Di sisi lain rakyat juga dapat memiliki hak atas tanah. Jadi negara dalam hal ini pemerintah pusat ataupun pemerintah daerah bukan sebagai pemilik hak atas tanah yang dapat bebas mempergunakan dan menguasai hak-hak atas tanah di wilayah negara Republik Indonesia.

Menurut Penulis rincian kewenangan Hak Menguasai dari Negara sudah sangat tegas di atur dalam Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu kegiatan yang dilakukan oleh negara berupa :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang-angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang-angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang-angkasa.

Jadi keterkaitan dengan hak penguasaan negara dengan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat akan mewujudkan kewajiban negara sebagai berikut:

1. Segala bentuk pemanfaatan (bumi dan air) serta hasil yang didapat (kekayaan alam), harus secara nyata meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.
2. Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat yang terdapat di dalam atau di atas bumi, air dan berbagai kekayaan alam tertentu yang dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung oleh rakyat.

3. Mencegah segala tindakan dari pihak manapun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau akan kehilangan haknya dalam menikmati kekayaan alam

Ketiga kewajiban di atas menjelaskan segala jaminan bagi tujuan hak penguasaan negara atas sumber daya alam yang sekaligus memberikan pemahaman bahwa dalam hak penguasaan itu, negara hanya melakukan pengurusan (*bestuursdaad*) dan pengolahan (*beheersdaad*), tidak untuk melakukan *eigensdaad*.

Jelaslah bahwa ada batasan-batasan penting yang diingat oleh Negara di dalam menggunakan hak menguasai dari Negara, kewenangan negara ini harus dibatasi dua hal :

1. Pembatasan oleh UUD 1945. Bahwa hal-hal yang diatur oleh negara tidak boleh berakibat pelanggaran hak asasi manusia yang dijamin oleh UUD 1945. Peraturan yang biasa terhadap suatu kepentingan dan menimbulkan kerugian di pihak lain adalah salah satu bentuk pelanggaran tersebut. Seseorang yang melepas haknya harus mendapat perlindungan hukum dan penghargaan yang adil atas pengorbanan tersebut.
2. Pembatasan yang bersifat substantif dalam arti peraturan yang dibuat oleh negara harus relevan dengan tujuan yang hendak dicapai yaitu untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dan kewenangan ini tidak dapat didelegasikan kepada pihak swasta karena menyangkut kesejahteraan umum yang sarat dengan misi pelayanan. Pendelegasian kepada swasta yang merupakan bagian dari masyarakat akan menimbulkan konflik kepentingan, dan karenanya tidak dimungkinkan.

Dengan adanya batasan tersebut maka terkandung keinginan dan cita-cita yang ingin dicapai dari menguasai Negara atas tanah yaitu sebuah perasaan adil bagi masyarakat agar tidak memandang negara sebagai sebuah diktator yang buruk rupa. Selain itu UUPA juga telah mengatur tentang unsur keadilan liberal dengan terdapat berbagai macam hak yang terkandung didalam penguasaan atas tanah bagi pribadi atau *persoon*.

Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis juga beraspek privat dan publik. Penguasaan

dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain.

Sedangkan Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang (pribadi atau person) mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak milik sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas mempunyai fungsi sosial.

Berdasarkan dasar-dasar yuridis sebagaimana diuraikan di atas, jika dikaitkan dengan perkara yang menjadi objek penelitian Penulis, maka menurut analisa Penyulis, Para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari adalah para ahli waris yang memperoleh tanah bekas hak milik adat berdasarkan pewarisan, artinya hak milik tersebut terjadi secara turun temurun dari Para Pewaris diturunkan kepada para ahli warisnya.

Menurut Pasal 830 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdato) pewarisan hanya terjadi karena kematian, maka dengan telah meninggalnya almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari, maka terbukalah hak waris atau terbukalah hubungan mewaris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari kepada Para Penggugat sebagai ahli warisnya.

Sedangkan menurut Pasal 831 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdato), maka yang berhak menjadi ahli waris adalah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang diluar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama. Para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari adalah keluarga sedarah yang hidup terlama,

hal ini telah dibuktikan oleh bukti-bukti surat dan saksi-saksi sebagaimana telah di uraikan di Bab III Tesis ini.

Berdasarkan Pasal 831 KUHP data tersebut maka para ahli waris berkedudukan hukum sebagai ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari, mempunyai hak atas tanah sebagaimana tercatat dalam Letter C Kohir No. 2143 seluas 1.840 M2 (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) terletak di Kp. Cibadak Rt 14 Rw 06, Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang.

Bahwa berdasarkan Jurisprudensi MA RI No: 1194 K/Sip/1975 tanggal 14 Pebruari 1980, bahwa Hak atas warisan tidak hilang akibat lampaunya waktu. Jadi hak untuk menggugat atas harta warisan masih terbuka dan tidak tunduk pada daluwarsa.

Begitu pula dalam Putusan MA RI No: 157 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1976 telah memutuskan bahwa hak para ahli waris untuk menggugat tanahnya yang sudah lama dikuasai oleh Pemerintah Daerah tidak terkena daluwarsa. Jadi gugatan terhadap tanah yang dikuasai oleh orang lain meskipun sudah lama sekali, tidak terkena lewat waktu.

Berdasarkan Yurisprudensi-Yurisprudensi tersebut maka hak ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari masih terbuka dan tidak tunduk pada daluwarsa, sehingga dengan demikian di dalam perkara tersebut para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun binti H. Sanwari ditetapkan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah bekas hak milik adat seluas 1.840 M2 (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Kp.Cibadak RT 14/ RW 06, Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, hal itu sesuai dengan Kohir Nomor C 2143. Hal itu sesuai dengan amar Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 313/Pdt.G/PN.TNG/2013 tanggal 29 Januari 2014.

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi

kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial. Berkenaan dengan pengadaan tanah yang melibatkan tanah bekas hak milik adat para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani dan almarhumah Hj. Hindun oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang untuk keperluan pembangunan SDN Bojong I dan SDN Bojong II, menurut pendapat Penulis termasuk ke dalam pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum sehingga seharusnya pelaksanaan pengadaan tanah tersebut harus sesuai dengan peraturan yang berlaku. Oleh karena pengadaan tanah yang diteliti oleh Penulis dilaksanakan pada tahun 1989, maka pada waktu itu peraturan yang masih berlaku adalah peraturan tentang Pengadaan tanah menurut Pasal 1 angka 1 Keppres No.55/1993 tentang Tata Cara Pembebasan Lahan, maka pada kesempatan ini Penulis menganalisa dan menguraikan masalah sesuai dengan Keppres No.55/1993.

Menurut Keppres No.55/1993, Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Jadi dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut, tidak dengan cara lain selain pemberian ganti kerugian. Namun dalam kasus ini sekali lagi ditegaskan bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang tidak pernah melakukan pembayaran ganti rugi kepada para ahli waris para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani dan almarhumah Hj. Hindun.

Ditegaskan pula dalam Pasal 1 angka 3 Perpres No.36/2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Perpres No.36/2005 dapat dilakukan selain dengan memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak dan pencabutan hak atas tanah. Sedangkan dalam masalah ini Pemerintah

Daerah Kabupaten Tangerang tidak pernah melakukan pelepasan hak dan pencabutan hak atas tanah para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani dan almarhumah Hj. Hindun sebagaimana dimaksud dalam Perpres No.36/2005.

Sedangkan menurut Pasal 1 angka 3 Perpres No.65/2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah menurut Perpres No.65/2006 selain dengan memberikan ganti kerugian juga dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak. Namun senyata-nyatanya dalam masalah ini Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang tidak pernah melakukan pelepasan hak atas tanah para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani dan almarhumah Hj. Hindun sebagaimana dimaksud dalam Perpres No.36/2005.

Menurut Pasal 1 butir 2 UU No.12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pengertian Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Hal ini sesuai dengan peraturan sebelumnya yaitu Keppres No. 55/1993 tentang Tata Cara Pembebasan Lahan yang menegaskan di dalam Pasal 1 angka 3 bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan untuk seluruh lapisan masyarakat. Ketentuan ini hanya untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Sedangkan dalam Pasal 5 ayat (1) Keppres No. 55/1993 tentang Tata Cara Pembebasan Lahan, dinyatakan bahwa pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan.

Keppres No.55/1993 tentang Tata Cara Pembebasan Lahan menegaskan tentang kriteria kepentingan umum dibatasi:

1. dilakukan oleh pemerintah;
2. dimiliki oleh pemerintah;
3. tidak untuk mencari keuntungan.

Menurut Penulis, secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya.

Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.

Dalam Pasal 5 ayat (1) Keppres No. 55/1993 dinyatakan bahwa kepentingan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain :

- a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
- b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
- c. Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat;
- d. Pelabuhan atau Bandara atau Terminal;
- e. Peribadatan;
- f. Pendidikan atau sekolahan;
- g. Pasar Umum atau Pasar INPRES;
- h. Fasilitas Pemakaman Umum;
- i. Fasilitas Keselamatan Umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar;
- j. Pos dan Telekomunikasi;
- k. Sarana Olah Raga;
- l. Stasiun Penyiaran Radio, Televisi beserta sarana pendukungnya;
- m. Kantor Pemerintah;
- n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

Apabila dikaitkan dengan pengadaan tanah oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang dalam perkara *a quo*, maka menurut pendapat Penulis bahwa pengadaan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang pada tahun 1989 dan 2006 yang telah mempergunakan tanah bekas hak milik adat para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani dan almarhum Hj. Hundun adalah termasuk untuk

kepentingan umum sebagaimana ditegaskan dalam beberapa peraturan di atas.

Oleh karena itu maka seharusnya Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang memperhatikan asas-asas pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan demi kepentingan umum, yaitu sebagai berikut :

- a. Asas Kemanusiaan;
"asas kemanusiaan" adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- b. Asas Keadilan;
"asas keadilan" adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.
- c. Asas Kemanfaatan;
"asas kemanfaatan" adalah hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.
- d. Asas Kepastian;
"asas kepastian" adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak.
- e. Asas Keterbukaan;
"asas keterbukaan" adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.
- f. Asas Kesepakatan;
"asas kesepakatan" adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.
- g. Asas Keikutsertaan;
"asas keikutsertaan" adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

- h. Asas Kesejahteraan;
"asas kesejahteraan" adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.
- i. Asas Keberlanjutan;
"asas keberlanjutan" adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
- j. Asas Keselarasan.
"asas keselarasan" adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

Namun senyata-nyatanya Pemda Kabupaten Tangerang tidak memperhatikan asas-asas tersebut dalam pengadaan tanah untuk pembangunan gedung SDN Bojong I dan SDN Bojong II yang telah mempergunakan tanah bekas hak milik adat para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani dan almarhum Hj. Hundun sehingga akhirnya menjadi perkara di pengadilan.

Kemudian di dalam Pasal 6 ayat (1) Keppres No.55/1993 pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, kemudian Pasal 6 ayat (2) menyatakan bahwa Panitia Pengadaan Tanah dibentuk disetiap Kabupaten atau Kotamadya Daerah Tingkat II. Sedangkan untuk pengadaan tanah yang terletak meliputi wilayah dua atau lebih Kabupaten/ Kotamadya dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Tingkat Propinsi yang diketahui atau dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan, yang susunan keanggotaannya sejauh mungkin mewakili instansi-instansi yang terkait di Tingkat Propinsi dan Daerah Tingkat II yang bersangkutan. Namun dalam kasus ini Pihak Pemda Kabupaten Tangerang tidak dapat membuktikan bahwa pengadaan tanah di wilayah Kecamatan Cikupa pada tahun 1989 telah melibatkan Panitia Pengadaan Tanah Propinsi Banten yang diketahui atau dibentuk oleh Gubernur Banten sebagai Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan, yang susunan keanggotaannya sejauh mungkin mewakili instansi-instansi yang terkait di Tingkat Propinsi Banten dan Pemerintah Daerah

Kabupaten Tangerang.

Pengadaan tanah oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang pada tahun 1989 tidak melibatkan Panitia Pengadaan Tanah, maka pengadaan tanah di wilayah Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang hanya dilakukan oleh Camat dibantu oleh Kepala Desa yang menjabat pada waktu itu, yaitu H. Abbas .G. Padahal menurut pendapat Penulis, Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang seharusnya membentuk Susunan Panitia Pengadaan Tanah sesuai dengan Pasal 7 Keppres No.55/1993 yang terdiri dari:

- a. Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II sebagai Ketua merangkap anggota;
- b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai Wakil Ketua merangkap anggota;
- c. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai anggota;
- d. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggungjawab dibidang bangunan, sebagai anggota;
- e. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggungjawab dibidang pertanian, sebagai anggota;
- f. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota;
- g. Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota;
- h. Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintahan atau Kepala Bagian Pemerintahan pada Kantor Bupati Walikota madya sebagai Sekretaris I bukan anggota;
- i. Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai Sekretaris II bukan anggota.

Panitia pengadaan tanah tersebut di wilayah kabupaten/kotamadya, dibentuk oleh Gubernur. Hal ini sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Permenag Agraria/Kepala BPN No.1/1994.

Tugas Panitia Pengadaan Tanah dalam Pasal 8 Keppres No.55/1993, yaitu:

- a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan

atau diserahkan;

- b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- c. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
- d. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut;
- e. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;
- f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
- g. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Namun di dalam persidangan Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang tidak dapat membuktikan Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana tersebut di atas yang melaksanakan fungsinya sesuai dengan dalam Pasal 8 Keppres No.55/1993, yaitu:

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
3. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
4. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut;
5. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian;
6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-

benda lain yang ada di atas tanah;

7. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Oleh karena terbukti di persidangan bahwa Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang di dalam melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan SDN Bojong I dan SDN Bojong II di Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang tidak melalui pelepasan hak atau penyerahan hak atau perbuatan hukum lainnya yang bersifat mengalihkan hak atas tanah, juga tanpa disertai pembayaran ganti rugi dari Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang kepada para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dan almarhumah Hj. Hindun, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang senyatanya telah menimbulkan kerugian kepada para ahli waris dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani dan almarhumah Hj. Hindun.

Menurut Pasal 13 Keppres No. 55/1993 bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang tanahnya digunakan untuk pembanguan bagi kepentingan umum adalah :

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. pemukimankembali;
- d. gabungan dari dua atau lebih untuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c;
- e. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Sedangkan dalam Pasal 14, penggantian terhadap tanah yang dikuasai dengan Hak Ulayat diberikan pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Tahapan dalam proses pengadaan tanah ditegaskan oleh Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, yaitu :

1. penetapan lokasi pembangunan,
2. pembentukan panitia pengadaan tanah,
3. penyuluhan,
4. identifikasi dan inventarisasi,
5. pembentukan lembaga/tim penilai tanah,
6. penilaian harga tanah,
7. musyawarah,
8. pembayaran ganti rugi dan penitipan ganti rugi,
9. serta pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Akan tetapi dalam perkara tersebut, Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang sebagai Para Tergugat berdasarkan bukti-bukti surat yang dimilikinya hanya melakukan identifikasi dan inventarisasi terhadap aset tanah warisan milik para ahli waris saja, kemudian Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang memasukkan tanah warisan milik para ahli waris ke dalam asset Pemda Kabupaten Tangerang sampai saat ini. Menurut analisa Penulis hal ini membuktikan bahwa Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang tidak pernah melakukan proses pengadaan tanah secara benar.

Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang tidak bisa membuktikan bahwa dalam proses pengadaan tanah terhadap objek perkara, Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang telah melalui proses pembentukan lembaga/tim penilai tanah. Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang senyatanya tidak melakukan penilaian harga tanah, tidak melakukan musyawarah dengan para ahli waris yang berhak atas tanah, tidak melakukan pembayaran ganti rugi dan penitipan ganti rugi, serta yang sangat prinsipal adalah Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang tidak pernah melakukan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah kepada Para Tergugat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Pasal 1 angka 24 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan demikian menurut analisa Penulis dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan gedung SDN Bojong I dan SDN Bojong II di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang oleh Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang telah tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, yang telah diubah menjadi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 02 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan, yang telah diubah menjadi Perpres 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang telah diubah menjadi di diubah menjadi Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan terakhir

diberlakukannya Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Namun oleh karena pengadaan tanah untuk pembangunan gedung SDN Bojong I dan SDN Bojong II dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang pada tahun 1989 dan tahun 2006, maka Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum tidak dapat diterapkan dalam pokok permasalahan, karena berdasarkan asas *Non-Retroaktif* bahwa suatu peraturan perundang-undangan tidak dapat berlaku surut.

Masalah Pemberian Izin Secara Lisan Pengadaan Tanah oleh Pemilik Hak Atas Tanah Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang untuk Pembangunan Gedung Sekolah Dasar.

Bahwa pada tahun 1957 pemberian izin secara lisan telah diberikan oleh almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis semasa hidupnya kepada pemerintah Desa Bojong, agar tanah bekas hak milik adat almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis yang terletak di Kp. Cibadak Rt 014 Rw 06, Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, dapat dipergunakan untuk kebutuhan sarana sekolah dasar yang sangat dibutuhkan oleh warga masyarakat setempat pada masa itu. Perjanjian tertulis tidak pernah dibuat antara almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dengan pemerintah Desa Bojong karena pada waktu itu almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis hanya meminjamkan tanahnya untuk sementara waktu kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, sampai dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang mendapatkan tanah untuk membangun sekolah dasar secara permanen.

Definisi tanah menurut Prof. Boedi Harsono adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan Pasal 4 UUPA, yaitu: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian membicarakan pengertian izin menurut definisi yaitu perkenan atau pernyataan mengabdikan. Sedangkan istilah mengizinkan mempunyai arti memperkenankan, memperbolehkan, tidak melarang. Izin pada dasarnya mencakup suatu pengertian yang sangat kompleks yaitu berupa hal yang membolehkan seseorang atau badan hukum melakukan sesuatu hal yang menurut peraturan perundang-undangan harus memiliki izin terlebih dahulu, maka akan dapat diketahui dasar hukum dari izinnya tersebut.

Kata perizinan kita peroleh atau kita dengar dan sepintas lalu kata perizinan mengandung arti yang sederhana yaitu pemberian izin terhadap sesuatu yang berkaitan dengan aktivitas atau kegiatan, namun bila kita telusuri lebih jauh mengenai pengertian perizinan itu tidaklah semudah apa yang kita sebutkan tadi. Sebenarnya yang disebut dengan izin biasanya dituangkan secara tertulis dan merupakan suatu bentuk perizinan yang diberikan oleh pemerintah oleh suatu instansi yang berwenang sesuai izin yang dimintakan, serta penguasaan pemberian izin diberikan dalam bentuk tertulis dan ditandatangani oleh pihak yang berwenang di instansi tersebut.

Sedangkan pemberian izin dengan lisan biasanya dapat ditemukan dalam hal pengeluaran pendapat di muka umum. Bentuk izin dengan lisan pada dasarnya hanya dilakukan oleh seseorang atau suatu organisasi untuk melakukan aktivitasnya serta melaporkan aktivitasnya tersebut kepada instansi yang berwenang. Bentuk izin dengan lisan ini hanya berfungsi sebagai suatu bentuk pelaporan semata. Perizinan dalam arti luas adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang. Perizinan dalam arti sempit adalah pembebasan, dispensasi dan konsesi.

Namun dalam kasus ini izin lisan dalam penggunaan tanah yang diberikan oleh almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis semasa hidupnya kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, hanyalah bersifat memperkenankan, memperbolehkan

dan tidak melarang Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang untuk mempergunakan tanah bekas hak milik adat almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis untuk sementara waktu saja. Pemberian izin secara lisan dari orang tua para ahli waris kepada Pihak Dinas Pendidikan dan Pemda Kabupaten Tangerang pada tahun 1957 tidak pernah ditindak lanjuti oleh orang tua para ahli waris bersama-sama dengan Pihak Dinas Pendidikan dan Pemda Kabupaten Tangerang, seperti jual beli, hibah, sewa menyewa atau perjanjian pinjam pakai secara tertulis. Namun Pemberian izin secara lisan dari orang tua para ahli waris kepada Pihak Dinas Pendidikan dan Pemda Kabupaten Tangerang telah membawa akibat hukum.

Menurut analisa Penulis pemberian izin secara lisan tersebut tidak dapat menjadi alas hak bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang untuk bisa menguasai, mempergunakan secara terus menerus dan memasukkan tanah bekas hak milik adat almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis ke dalam asset Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang. Jika pada tahun 2006 tanah bekas hak milik adat para ahli waris dimasukkan dan dicatat (diinventaris) ke dalam asset Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang berdasarkan bukti-bukti pencatatan dan inventarisasi asset, tentu saja hal itu sangat keliru karena bukti-bukti pengalihan asset bukan merupakan alas hak yang sah menurut hukum tentang terjadinya pengalihan hak atas tanah.

Tindakan Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang yang telah memasukkan tanah milik para ahli waris tanpa alas hak yang sah menurut hukum, mengakibatkan Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1365 KUHPperdata. Dan penguasaan tanah oleh Pemerintah Pusat atau pemerintah Daerah secara terus menerus tanpa diberikan ganti rugi, merupakan penguasaan tanah secara illegal sehinggadapat dikategorikanke dalam perampasan hak milik atas tanah sehingga dapat diancam dengan saksi pidana sebagaimana telah diatur di dalam Undang-undang Nomor 51 Prp 1960.

Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang diterangkan diatas, maka dapatlah dibuat kesimpulan bahwa dalam kasus pengadaan tanah untuk pembangunan SDN Bojong I dan SDN Bojong II di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, para ahli waris mempunyai kedudukan hukum sebagai ahli waris yang sah dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis. Oleh karena itu para ahli waris tersebut mempunyai alas hak untuk melakukan gugatan perdata melawan Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, karena sejak tahun 1957 sampai sekarang Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang telah menggunakan, menguasai tanah milik para ahli waris. Bahkan tanpa sepengetahuan dan seizin dari para ahli waris, pada tahun 2006 Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang telah memasukkan tanah bekas hak milik adat para ahli waris ke dalam asset Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang. Para ahli waris sebelumnya telah berupaya untuk menyelesaikan masalah tersebut secara musyawarah dan kekeluargaan dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, namun tidak berhasil. Akhirnya para ahli waris menggunakan jalur hukum untuk menyelesaikan persoalan tersebut melalui Pengadilan Negeri Tangerang.

Di dalam fakta persidangan membuktikan bahwa pelaksanaan pembangunan gedung SDN Bojong I dan SDN Bojong II oleh Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang, tidak melalui prosedur pelepasan hak atas tanah, atau penyerahan hak atas tanah, atau pembebasan hak atas tanah atau perbuatan hukum lainnya yang bersifat pengalihan hak atas tanah dari para ahli waris almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis kepada Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang. Dalam persidangan juga terbukti bahwa Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang tidak pernah melakukan pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada para ahli waris almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis. Jadi senyata-nyatanya penggunaan dan penguasaan tanah oleh Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang selama bertahun-tahun lamanya telah menimbulkan kerugian bagi para ahli waris almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis, baik secara materil maupun immateril.

Penulis mengambil kesimpulan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan gedung SDN Bojong I dan SDN Bojong II di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang tidak sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku tentang pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum. Sehingga oleh karenanya pemberian ganti rugi wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang kepada para ahli waris yang tanahnya telah dipergunakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang untuk pembangunan gedung SDN Bojong I dan SDN Bojong II di Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang.

Pemberian izin secara lisan dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis pada tahun 1957 (orang tua para ahli waris) kepada Pihak Dinas Pendidikan dan Pemda Kabupaten Tangerang tidak pernah ditindak lanjuti oleh almarhum semasa hidupnya, artinya sejak tahun 1957 sampai sekarang senyata-nyatanya almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis dengan Pihak Dinas Pendidikan dan Pemda Kabupaten Tangerang tidak pernah melakukan perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah seperti jual beli, hibah, sewa menyewa atau perjanjian pinjam pakai secara tertulis. Namun Pemberian izin secara lisan dari almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis kepada Pihak Dinas Pendidikan dan Pemda Kabupaten Tangerang telah membawa akibat hukum.

Tindakan Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang yang telah memasukkan tanah milik para ahli waris tanpa alas hak yang sah menurut hukum, mengakibatkan Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang dapat dianggap melakukan Penguasaan tanah secara illegal karena perbuatan tersebut termasuk ke dalam kategori perampasan hak milik. Oleh karena itu Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang dapat dituntut dari segi perdata karena melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1365 KUHPperdata, juga dapat dikenakan saksi pidana sebagaimana telah diatur di dalam Undang-undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 karena telah melakukan penguasaan tanah secara illegal. Menurut kesimpulan Penulis, pemberian izin secara lisan tersebut tidak dapat menjadi alas hak bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang untuk bisa menguasai,

mempergunakan secara terus-menerus dan memasukkan tanah bekas hak milik adat almarhum H. Sugani alias Sugandih Sugani bin H. Darwis ke dalam asset Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang. Jika pada tahun 2006 tanah bekas hak milik adat para ahli waris dimasukkan dan dicatat (diinventaris) ke dalam asset Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang berdasarkan bukti-bukti pencatatan dan inventarisasi asset saja, tentu saja hal itu sangat keliru karena bukti-bukti inventaris asset bukan merupakan alas hak yang sah menurut hukum tentang terjadinya pengalihan hak atas tanah. Oleh karena itu sudah sepatutnya pemberian izin secara lisan dari pemilik asal tanah kepada Pemerintah untuk pengadaan tanah gedung sekolah demi kepentingan umum, segera ditindak lanjuti dengan pengalihan hak atas tanah secara sah menurut hukum agar tidak terjadi perkara tanah di pengadilan. yang mengundang kerugian baik materil maupun immaterial yang memakan waktu lama sampai bertahun-tahun.

Daftar Pustaka

- Harsono. Prof. Boedi. (2013). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional.* (Jilid I). Jakarta : Universitas Trisakti.
- Jurisprudensi Putusan MA RI No: 1194 K/Sip/1975 tanggal 14 Pebruari 1980.
- Jurisprudensi Putusan MA RI No: 157 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1976.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- M. Friedman, Lawrance. *Sistem Hukum perspektif Ilmu Sosial.* (Cetakan Kedua). Bandung : Penerbit Nusa Media.
- Manan. Bagir. (1995). *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstisi Suatu Negara.* Bandung, Mandar Maju.
- Parlindungan. AP. (1991). *Komentaratas Undang-Undang Pokok Agraria.* Bandung: Mandar Maju.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 02 Tahun 1985 tentang *Tata Cara Pengadaan*

*Tanah Untuk Keperluan Proyek
Pembangunan di Wilayah Kecamatan.*

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang *Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.*

Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah.*

Perpres 36 Tahun 2005 tentang *Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.*

Perpres Nomor 148 Tahun 2015 tentang *Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.*

Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang *Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.*

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 313/Pdt.G/PN.TNG/2013 tanggal 29 Januari 2014.

Rahardjo. Satjipto. (2000). *Ilmu Hukum.* (Cetakan Kelima). Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

Sihombing, SH, CN, MH. Irene Eka.(2009).*Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan.* Jakarta: Universitas Trisakti.

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV (empat).

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang *Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.*

Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).*