

Pemkab Mimika Ganti Rugi Pengadaan Tanah *Venue Aeromodeling*



Sumber: www.rri.co.id

Pemerintah Kabupaten Mimika melalui Dinas Pariwisata Kebudayaan Pemuda dan Olahraga menganggarkan dana sebesar Rp40 miliar guna membayar uang ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan *venue aeromodeling* di Jalan Poros Sp5, Kampung Ninabua, Distrik Mimika Baru.

Anggaran sebesar 40 miliar tersebut diberikan kepada 17 pemilik sertifikat atas lahan yang dijadikan *venue aeromodeling* tersebut.

Jacob Toisuta selaku Kepala Dinas Pariwisata Kebudayaan Pemuda dan Olahraga menjelaskan, pada pembayaran pertama Pemkab hanya menyerahkan uang ganti rugi sebesar Rp28 miliar kepada 11 pemilik sertifikat.

"Setelah 11 pemilik sertifikat kita serahkan ganti rugi berarti tersisa enam pemilik sertifikat. Enam pemilik sertifikat lainnya masih bermasalah dan mereka sedang berproses di Pengadilan Negeri. Setelah mereka benar membuktikan kepemilikan sertifikat tersebut barulah Pemerintah akan membayar uang ganti rugi. Jadi total yang harus dibayarkan 17 orang, total luas tanahnya saya lupa," kata Jacob usai proses penyerahan ganti rugi dilakukan secara simbolik di Kantor Pertanahan Kabupaten Mimika, Jalan Cenderawasih, Jumat (20/10/2023).

Jacob menegaskan semua lahan yang dibebaskan Pemerintah dalam rangka pembangunan *venue aeromodeling* tetap akan dibayarkan Pemerintah, dan harus sesuai prosedur sehingga tidak ada masalah dikemudian hari. Karena sesuai rencana Bupati Mimika

Eltinus Omaleng, lahan yang digunakan sebagai *venue aeromodeling* itu akan dibangun stadion bola kaki.

Sementara itu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Papua, Roy Eduard Fabian Wayoi yang juga selaku ketua pelaksana pengadaan tanah dalam kesempatan itu mengatakan warga pemilik sertifikat sudah menunggu momen ini sejak lama, dan akhirnya bisa diselesaikan hari ini

"Ini tertunda karena ada kendala teknis dalam proses pembayaran. Berkas yang dibayarkan hari ini adalah yang sudah *clear and clean*," ujarnya.

Lanjut Yopi, anggaran penggantian untung sebelumnya ada pada Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Mimika. Namun karena adanya perubahan peraturan, di mana dana harus berada di dinas teknis, maka dana dipindahkan ke Disparbudpora.

Yopi mengatakan hari ini juga uang ganti untung langsung masuk ke rekening 11 warga penerimanya.

"Pulang dari sini sudah bisa cek, tadi sudah masuk, meski ada kendala sedikit, tapi puji Tuhan (pembayaran) ke 11 pemilik tanah sudah selesai," ujarnya.

Ia pun mengimbau kepada 6 penerima lainnya untuk segera melapor dan menyelesaikan persyaratan untuk pembayaran.

Sementara ditanya soal kendala 1 penerima dari 6 penerima yang belum melapor, yang bersangkutan disebut masih harus memperbaiki persyaratan berupa surat tanah yang perlu diverifikasi di Pengadilan.

"Kalau yang dikatakan belum ditemukan itu artinya belum melapor, ada 5. Anggaran untuk mereka (yang belum dibayarkan) itu akan dititipkan (konsinyasi) di Pengadilan, jadi tidak dikembalikan ke Pemkab," terangnya.

Kepala Kantor Wilayah (Kakanwil) Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Papua Roy Eduard Fabian Wayoi dalam sambutannya mengatakan kegiatan pengadaan tanah merupakan atensi pihaknya karena sudah berlangsung sejak lama.

“Saya selaku ketua panitia memiliki tanggungjawab untuk menyelesaikan, tidak boleh ada masalah, tidak boleh ada komplain,” pungkasnya.

Adapun 11 nama penerima ganti untung yakni, Feri, Muh. Irfan Bahar, Daliyati (2 sertifikat tanah), PT. Karya Mandiri Permai, Marthen Luther Token, Sutiyo, Abas Sain, Umra S, Yulianus Here dan Karmila.

Sumber berita:

1. *www.seputarpapua.com*, Warga Terima Uang Ganti Pengadaan Tanah Pembangunan Venue Eks PON XX, 20 Oktober 2023; dan
2. *www.rri.co.id*, Pemkab Mimika Ganti Rugi Pengadaan Tanah Venue Aeromodeling, 20 Oktober 2023.

Catatan berita:

Pemerintah Kabupaten Mimika telah mengesahkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Tahun Anggaran 2023 (APBD TA 2023) melalui Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2023 (Perda 1/2023) dan dijabarkan lebih lanjut melalui Peraturan Bupati Nomor 5 Tahun 2023 (Perbup 5/2023). Berdasarkan Pasal 6 Perda 1/2023, Pemkab Mimika menganggarkan belanja daerah sebesar Rp5.119.288.950.400,00 (lima triliun seratus sembilan belas miliar dua ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh ribu empat ratus rupiah) yang terdiri atas:

- a. belanja operasi sebesar Rp3.116.634.035.523,00, yang terdiri atas:
 - 1) belanja pegawai senilai Rp961.602.274.045,00;
 - 2) belanja barang dan jasa senilai Rp1.871.570.211.455,00;
 - 3) belanja hibah senilai Rp309.473.439.418,00; dan
 - 4) belanja bantuan sosial senilai Rp23.988.110.605,00.
- b. belanja modal sebesar Rp1.531.093.302.352,00 yang terdiri atas:
 - 1) belanja modal tanah senilai Rp68.937.422.600,00;
 - 2) belanja modal peralatan dan mesin sebesar Rp125.209.732.031,00;
 - 3) belanja modal bangunan dan gedung sebesar Rp771.354.280.563,00;
 - 4) belanja modal jalan, jaringan, dan irigasi sebesar Rp563.116.841.158,00;
 - 5) belanja modal aset tetap lainnya senilai Rp2.356.690.000,00; dan
 - 6) belanja modal aset lainnya senilai Rp118.336.000,00.
- c. belanja tidak terduga sebesar Rp10.000.000.000,00
- d. belanja transfer sebesar Rp411.561.612.525,00

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 (PP 12/2019) Pasal 55 ayat (3) dicantumkan bahwa **belanja modal merupakan pengeluaran anggaran untuk**

perolehan aset tetap dan aset lainnya yang memberi manfaat lebih dari satu periode akuntansi. Adapun kriteria yang harus dipenuhi terkait pengadaan aset tetap yang dianggarkan dalam belanja modal yaitu¹:

- a. mempunyai masa manfaat lebih dari 12 bulan;
- b. digunakan dalam kegiatan pemerintahan daerah; dan
- c. batas minimal kapitalisasi aset.

Lebih lanjut diatur dalam Pasal 65, mengenai ketentuan belanja modal dimana belanja tanah, digunakan untuk menganggarkan tanah yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional Pemerintah Daerah dan dalam kondisi siap dipakai.

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan (PP 71/2010), perlakuan akuntansi terkait dengan pengukuran aset tetap dinilai dengan biaya perolehan, apabila penilaian aset tetap dengan menggunakan biaya perolehan tidak memungkinkan maka nilai aset didasarkan pada nilai wajar pada saat perolehan². Biaya perolehan suatu aset tetap terdiri dari harga belinya atau konstruksinya, termasuk bea impor dan setiap biaya yang dapat diatribusikan secara langsung dalam membawa aset tersebut ke kondisi yang membuat aset tersebut dapat bekerja untuk penggunaan yang dimaksudkan³. Terkait dengan aset tanah, dicantumkan lebih lanjut pada PSAP 07 Paragraf 30 bahwa aset tanah diakui pertama kali sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan mencakup **harga pembelian atau biaya pembebasan tanah, biaya yang dikeluarkan dalam rangka memperoleh hak, biaya pematangan, pengukuran, penimbunan,** dan biaya lainnya yang dikeluarkan maupun yang masih harus dikeluarkan sampai tanah tersebut siap pakai. Nilai tanah juga meliputi nilai bangunan tua yang terletak pada tanah yang dibeli tersebut jika bangunan tua tersebut dimaksudkan untuk dimusnahkan.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (UU 2/2012) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja). Pada Pasal 3 UU 2/2012 dicantumkan bahwa:

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.

¹ Pasal 64 ayat (2) PP 12/2019

² PSAP 07 Paragraf 20

³ PSAP 07 Paragraf 28

Berdasarkan tujuan tersebut di atas, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan, yaitu:

- a. **Pengadaan tanah** merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi **ganti kerugian**⁴ yang layak dan adil kepada pihak yang berhak⁵;
- b. **Pihak yang berhak** adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah dimana **objek pengadaan tanah** terdiri dari tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.⁶

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh pemerintah⁷, yang akan digunakan untuk pembangunan antara lain⁸:

- a. Pertahanan dan keamanan nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. Rumah sakit pemerintah pusat atau pemerintah daerah;
- d. Fasilitas keselamatan umum;
- e. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- f. Kantor pemerintah pusat, pemerintah daerah, atau desa;
- g. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah pusat atau pemerintah daerah; dan
- h. Prasarana olahraga pemerintah pusat atau pemerintah daerah.**

Pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Berdasarkan Pasal 27 ayat (2) UU 2/2012, pemberian ganti kerugian merupakan salah satu proses dalam pelaksanaan pengadaan tanah, dimana proses ini dimulai dari inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Setelah dilakukan inventarisasi dan identifikasi, dilakukan penilaian ganti kerugian⁹, untuk selanjutnya dimusyawarahkan untuk penetapan ganti kerugian. Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak¹⁰ dan dapat diberikan dalam bentuk¹¹:

⁴ Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah

⁵ Pasal 1 angka 2 UU 2/2012

⁶ Pasal 1 angka 3 dan angka 4 UU 2/2012

⁷ Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU 2/2012 "*Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum*"

⁸ Pasal 10 UU 11/2020

⁹ Pasal 31 ayat (1) UU 2/2012 *Lembaga Pertanahan menetapkan penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*

¹⁰ Pasal 40 UU 2/2012

¹¹ Pasal 36 ayat (1) UU 11/2020

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Pemukiman kembali;
- d. Kepemilikan saham; atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan Pasal 41 ayat (2) UU 2/2012, pada saat pemberian ganti kerugian, pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib:

- a. Melakukan pelepasan hak¹²; dan
- b. Menyerahkan bukti¹³ penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

Pada Pasal 42 UU 11/2020, dicantumkan bahwa ganti kerugian dapat dititipkan di pengadilan negeri setempat dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung. Selain itu, penitipan ganti kerugian juga dilakukan terhadap:

- a. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
- b. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
 - 1) Sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 - 2) Masih dipersengketakan kepemilikannya;
 - 3) Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
 - 4) Menjadi jaminan di bank.

Ketika pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara¹⁴.

Terkait dengan penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri/ Mahkamah Agung diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Perma 3/2016) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata

¹² Pasal 1 angka 9 UU 2/2012: *Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan.*

¹³ Menurut Pasal 41 ayat (3) UU 2/2012: *Bukti yang dimaksud merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari.*

¹⁴ Pasal 43 UU 2/2012

Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Perma 2/2021). Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Perma 2/2021, instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan penitipan ganti kerugian (berupa uang dalam mata uang rupiah) kepada pengadilan dalam hal memenuhi satu atau lebih keadaan berikut ini:

- a. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah penetapan ganti kerugian tetapi tidak mengajukan keberatan ke pengadilan;
- b. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya;
- d. Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
 - 1) Sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 - 2) Masih dipersengketakan kepemilikannya;
 - 3) Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
 - 4) Menjadi jaminan hak tanggungan

Sebelum mengajukan permohonan penitipan ganti kerugian, pemohon wajib terlebih dahulu melakukan penyetoran uang ganti kerugian ke rekening pengadilan pada waktu yang sama dengan penyetoran panjar biaya perkara yang akan dicatatkan oleh panitera pengadilan ke dalam buku jurnal keuangan konsinyasi dan buku kas bantu pengadilan untuk kemudian dicatatkan pula ke dalam buku induk keuangan pada kolom konsinyasi atau dalam hal tidak terdapat kolom konsinyasi dicatat dalam kolom keterangan sebagai konsinyasi. Permohonan penitipan ganti kerugian diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia oleh pemohon atau kuasanya yang paling sedikit memuat¹⁵:

- a. Identitas pemohon;
- b. Identitas termohon;
- c. Uraian yang menjadi dasar permohonan penitipan ganti kerugian;
- d. Hal yang dimohonkan untuk ditetapkan.

Permohonan penitipan ganti kerugian ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya dengan dilampiri dokumen pendukung paling sedikit berupa:

- a. Bukti yang berkaitan dengan identitas pemohon
- b. Fotokopi surat keputusan gubernur/walikota tentang penetapan lokasi pembangunan yang menunjukkan pemohon sebagai instansi yang memerlukan tanah;

¹⁵ Pasal 25 Perma 2/2021

- c. Fotokopi dokumen untuk membuktikan termohon sebagai pihak yang berhak atas objek pengadaan tanah;
- d. Fotokopi dokumen yang menunjukkan tempat tinggal, domisili atau tempat kedudukan termohon;
- e. Fotokopi surat dari penilai atau penilai publik perihal nilai ganti kerugian;
- f. Fotokopi berita acara hasil musyawarah penetapan ganti kerugian;
- g. Fotokopi surat penolakan termohon atas bentuk dan/atau besar ganti kerugian berdasarkan musyawarah penetapan ganti kerugian atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- h. Fotokopi dokumen surat gugatan atau keterangan dari panitera pengadilan yang bersangkutan dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian sedang menjadi objek perkara di pengadilan atau masih dipersengketakan kepemilikannya;
- i. Fotokopi surat keputusan peletakan sita atau surat keterangan pejabat yang meletakkan sita dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang;
- j. Fotokopi surat keterangan bank dan sertifikat hak tanggungan dalam hal objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian menjadi jaminan di bank;
- k. Fotokopi bukti penyetoran uang ganti kerugian ke rekening pengadilan.

Disclaimer:

Seluruh informasi hukum yang tersedia dalam Catatan Berita ini adalah bersifat umum dan disediakan sebagai sarana informasi umum semata, tidak dapat dianggap sebagai nasihat hukum maupun pendapat instansi.