

**PENGADAAN TANAH DALAM PEMBANGUNAN TOL  
SERANG-PANIMBANG SEKSI III YANG DIKUASAI  
OLEH BADAN USAHA MILIK NEGARA(STUDI PADA  
KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KABUPATEN PANDEGLANG)**

Oleh:

**Gunawan Widjaja, Oggy Satya Tambunan**

Dosen Universitas Krisnadwipayana dan Mahasiswa Program Studi Kenotariatan  
Universitas Pancasila

Email: Oggysatya18@gmail.com

**Abstrak**

Pengadaan tanah adalah perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang atau fasilitas lainnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukan. Pembangunan jalan tol Serang Panimbang Seksi III merupakan pembangunan untuk kepentingan umum dan termasuk dalam proyek strategis nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 58 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Dalam pembangunan Jalan tol Serang-Panimbang seksi 3 (tiga) sepanjang 33 Km (tiga puluh tiga kilometer) yang menghubungkan Cileles- Panimbang menargetkan pembebasan lahan untuk 1.497 (seribu empat ratus Sembilan puluh tujuh) bidang tanah. Sementara, saat ini 327 (tiga ratus dua puluh tujuh) bidang tanah yang belum dibebaskan dimana beberapa bidang tanah tersebut dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana bentuk pelepasan dan ganti rugi atas objek pengadaan tanah yang dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara dalam pembangunan jalan tol serang panimbang seksi III. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Normatif yuridis dengan melakukan norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan didukung dengan pendekatan empiris atau studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terhadap beberapa bidang tanah yang dikuasai oleh Badan Usaha Milik

Negara dalam pelepasan dan ganti kerugiannya tidak merujuk pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

**Kata Kunci:** Pengadaan Tanah, Pelepasan Objek, Barang Milik Negara Pembangunan Jalan Tol.

### **Abstract**

*Land acquisition is a legal act in the form of relinquishing the legal relationship that originally existed between the right holder and the required land by providing compensation in the form of money or other facilities through deliberations to reach an agreement between the land owner and the party who needs it. The construction of the Serang Panimbang Section III toll road is a development for the public interest and is included in a national strategic project based on Presidential Regulation Number 58 of 2017 concerning the Acceleration of Implementation of National Strategic Projects. In the construction of section 3 (three) of the 33 km (thirty three kilometers) Serang-Panimbang toll road connecting Cileles-Panimbang, the target is land acquisition for 1,497 (one thousand four hundred and ninety seven) plots of land. Meanwhile, currently there are 327 (three hundred twenty seven) parcels of land that have not been acquired, some of which are controlled by State-Owned Enterprises. This study aims to explain how the form of relinquishment and compensation for land acquisition objects controlled by State-Owned Enterprises in the construction of the Serang Panimbang toll road section III. The research approach used in this study is a normative juridical approach by implementing legal norms contained in laws and regulations and supported by an empirical approach or case studies. The results of the study show that the release and compensation for several plots of land controlled by State-Owned Enterprises do not refer to Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest.*

**Keywords:** Land Acquisition, Release of Objects, State Property for Toll Road Construction.

### **A. Pendahuluan**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia yang merupakan rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa. Keberadaan tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia

pada tingkat yang tertinggi, secara konstitusional diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menentukan bahwa : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan sebesar – besarnya bagi kemakmuran rakyat”.

Kebijakan terhadap penguasaan tanah di negara kesatuan Republik Indonesia yang dituangkan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut, selanjutnya dijabarkan dalam bentuk norma dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia pada tingkatan tertinggi diberi wewenang untuk mengelola tanah bagi kesejahteraan bangsa Indonesia. Hal ini kemudian lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 2 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yakni :

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang–orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang–orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut

pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar – besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

4. Hak menguasai dari negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah–daerah Swatantra dan masyarakat – masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan – ketentuan Peraturan Pemerintah.

Hak menguasai ini tidak hanya memberi wewenang-wewenang tertentu saja kepada Negara untuk mengatur dan mengurus soal-soal Agraria tetapi meletakkan pula suatu kewajiban yaitu untuk mempergunakan wewenang yang bersumber pada hak menguasai tersebut untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Demi mencapai tujuan tersebut peran Negara sangatlah vital dalam menguasai tanah untuk kepentingan rakyatnya. Dalam hal ini Pemerintah memiliki kewenangan konstitusional untuk memperoleh tanah dari pemilik tanah yang dikenal dengan Hak Menguasai Negara (HMN). Hak ini membawa pemerintah kepada peraturan- peraturan yang ditujukan untuk kesejahteraan rakyat, salah satunya adalah dalam bentuk perencanaan pembangunan nasional.

Pembangunan Nasional adalah proses untuk mewujudkan tujuan nasional bangsa Indonesia yang mandiri, sejahtera, berkeadilan, berdasarkan iman dan takwa kepada Tuhan Yang Maha Esa. Sebagaimana yang tercantum dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa Hakikat Pembangunan Nasional adalah : Mencerdaskan kehidupan bangsa, menciptakan kesejahteraan umum, melindungi seluruh tumpah darah Indonesia, dan membantu melaksanakan ketertiban dunia dan perdamaian abadi. Untuk itu Pembangunan Nasional harus dilakukan dengan tepat guna menghasilkan Pertumbuhan ekonomi yang merata, infrastruktur berperan

penting dalam Pembangunan Nasional yang berdampak meningkatnya Investasi dan memperluas jangkauan partisipasi masyarakat umum.

Dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi Indonesia melalui pembangunan Infrastruktur, Pemerintah membuat sebuah program untuk percepatan proyek-proyek yang dianggap strategis dan memiliki urgensi besar untuk direalisasikan dalam waktu singkat, yang disebut Proyek Strategis Nasional.

Proyek Strategis Nasional adalah Proyek dan/atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah.<sup>1</sup> Dalam lampiran Peraturan Presiden nomor 109 tahun 2020 tentang perubahan ketiga atas Peraturan Presiden nomor 3 tahun 2016, provinsi Banten termasuk salah satu lokasi dalam daftar proyek strategis nasional. Adapun salah satu proyek strategis nasional tersebut adalah pembangunan Jalan Tol Serang-Panimbang.

Pembangunan Jalan Tol Serang-Panimbang yang tersambung dengan Jalan tol Jakarta Merak ini dimulai sejak tahun 2017, dengan panjang 83,6 Km (delapan puluh tiga koma enam kilometer) melintasi 3 (tiga) kabupaten yaitu Kabupaten Serang, Kabupaten Lebak dan Kabupaten Pandeglang, yang bertujuan untuk menghubungkan Serang dan Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung Kabupaten Pandeglang Provinsi Banten. Pembangunan Jalan Tol Serang-Panimbang terdiri dari tiga seksi yaitu Seksi 1 (satu) sepanjang 26,5 Km (dua puluh enam koma lima kilometer) yang menghubungkan Serang-Rangkasbitung, Seksi 2 (dua) sepanjang 24,17 Km (dua puluh empat koma tujuh belas kilometer) yang menghubungkan Rangkasbitung-Cileles dan Seksi 3 (tiga) sepanjang 33 Km (tiga puluh tiga kilometer) yang menghubungkan Cileles-Panimbang.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Pasal 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 109 tahun 2020 perubahan atas Peraturan Presiden nomor 3 tahun 2016 tentang percepatan pelaksanaan proyek strategis nasional.

Pembangunan Jalan Tol Serang-Panimbang ini tentunya tidak lepas dari kegiatan perolehan tanah yang di kenal dengan istilah “Pengadaan Tanah” dengan menggunakan dasar hukum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyebutkan “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada yang berhak”. Permasalahan akan begitu banyak muncul serta kompleks dalam proses pengadaan tanah, apabila tidak dikelola secara baik dan benar<sup>3</sup>. Permasalahan itu dapat timbul mulai dari mengenai haknya, peruntukannya, bahkan masalah kecil seperti ukuran dan pemetaannya saja. Sengketa tanah dapat timbul dengan waktu yang tidak dapat ditentukan sampai saat ada yang merasadirugikan.

Sehubungan dengan itu pula diterbitkan beberapa peraturan perundang- undangan yang memberikan wewenang kepada penyelenggara pemerintahan untuk menyelesaikan sengketa tersebut, disamping melalui lembaga peradilan. Berdasarkan pasal 2 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa urusan pertanahan merupakan urusan pemerintahan yang diselenggarakan oleh pemerintah, karena itu pula penyelesaian sengketa pertanahan merupakan kewenangan pemerintah. Hal ini dipertegas lagi dalam Peraturan Presiden nomor 20 tahun 2015 tentang badan pertanahan nasional (BPN) yang secara tegas menyebutkan bahwa BPN sebagai lembaga pemerintah non departemen mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Lebih lanjut disebutkan

---

[www.dpr.go.id/dokumen/K5/LaporankunjunganekerjaspesifikkomisidPRRIdalamrangkapaninjauaninfrastrukturdantransportasidikabupatenSerangPropinsiBanten](http://www.dpr.go.id/dokumen/K5/LaporankunjunganekerjaspesifikkomisidPRRIdalamrangkapaninjauaninfrastrukturdantransportasidikabupatenSerangPropinsiBanten) , diakses pada tanggal 25 Juli 2021

<sup>3</sup> Maria S.W Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. (Jakarta: Cetakan Pertama, Kompas, 2006) hlm 45.

bahwa untuk melaksanakan tugas tersebut BPN menyelenggarakan fungsi yang meliputi 14 (empat belas) bidang, yang salah satunya adalah penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan. Dalam penyelesaian sengketa tanah yang ada diperlukan pengumpulan data administratif, yuridis, dan fisik melalui suatu penelitian dalam suatu mekanisme dan tata cara penanganan masalah pertanahan yang berlaku di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Dalam Pembangunan Jalan Tol Serang-Panimbang jumlah keseluruhan luas tanah yang dibutuhkan adalah seluas kurang lebih 785 Ha (tujuh ratus delapan puluh lima hektar are) yang terbagi dari beberapa bidang tanah<sup>4</sup>. Khususnya dalam pembangunan Jalan tol Serang-Panimbang seksi 3 (tiga) sepanjang 33 Km (tiga puluh tiga kilometer) yang menghubungkan Cileles-Panimbang menargetkan pembebasan lahan untuk 1.497 (seribu empat ratus Sembilan puluh tujuh) bidang tanah. Sementara, saat ini baru 1.168 (seribu seratus enam puluh delapan) bidang tanah yang sudah dibebaskan. Artinya ada 327 (tiga ratus dua puluh tujuh) bidang tanah lagi yang belum dibebaskan dimana diantaranya terdapat 58 Bidang aset PerumPerhutani dan 1 bidang aset PT Perkebunan Nusantara VIII yang terletak padakecamatan Patia. Dalam penelitian ini penulis fokus terhadap pelepasan dan ganti kerugian atas objek bidang tanah yang dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara bagipembangunan untuk kepentingan umum pada Tol Serang-Panimbang Seksi III.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai“ **Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Tol Serang-Panimbang Seksi III Yang Dikuasai Oleh Badan Usaha Milik Negara (Studi Pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pandeglang)**

## **B. Pendekatan Teori**

---

<sup>4</sup> <https://www.biropemerintahan.bantenprov.go.id/post/PENETAPAN-LOKASI-PEMBANGUNAN-JALAN-TOL-SERANG-PANIMBANG> , diakses pada tanggal 25 Juli 2021.

Teori atau kerangka teoritis mempunyai beberapa kegunaan, menurut Soerjono Soekanto, kegunaan tersebut paling sedikit mencakup hal-hak untuk mempertajam fakta yang diselidiki, mengembangkan sistem klasifikasi fakta dan ujikebenaran objek yang diteliti, memberikan kemungkinan prediksi fakta karena telah diketahui sebab-sebab akan timbul serta memberikan petunjuk-petunjuk terhadap kekurangan-kekurangan pada pengetahuan peneliti<sup>5</sup>.

Kerangka teoritis diperlukan untuk mendukung suatu penelitian. Dalam penulisan karya ilmiah hukum mempunyai 4 (empat) ciri, yaitu (a) teori-teori hukum, (b) asas-asas hukum, (c) doktrin hukum, dan (d) ulasan pakar hukum berdasarkan pembedaan kekhususannya. Keempat ciri khas teori hukum tersebut, dapat dituangkan dalam penulisan kerangka teoritis dan/atau salah satu ciri tersebut<sup>6</sup>.

Dalam penelitian ini, teori yang penulis gunakan beberapa kajian yakni : Teori Keadilan, Teori Penyelenggaraan Kepentingan Umum, dan Teori Kepastian Hukum

### **C. Metode Penelitian**

Metode Penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang

berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>7</sup> Yang terdiri dari data

---

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 2010), hlm. 121.

<sup>6</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hlm.79.

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2001), hlm. 13.



sekunderyakni:

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini seperti Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Undang-Undang serta Peraturan Perundang-undangan terkait lainnya

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, antara lain buku-buku literatur ilmu hukum, karya ilmiah dari kalangan hukum, serta bahan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

c. Bahan hukum tersier,

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder; contohnya adalah kamus, ensiklopedia dan seterusnya.

#### **D. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

##### **1. Bentuk Pelepasan objek Pengadaan Tanah yang dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara dalam Pembangunan Tol-Serang Panimbang Seksi III**

Proses pembangunan jalan tol Serang Panimbang Seksi III sepanjang 33 Km (tiga puluh tiga kilometer) yang menghubungkan Cileles-Panimbang menargetkan pembebasan lahan untuk 1.495 (seribu empat

ratus Sembilan puluh lima) bidang tanah. Sementara, saat ini baru 1.193 (seribu seratus sembilan puluh tiga) bidang tanah yang sudah dibebaskan. Adapun daftar nama kecamatan yang dilewati Jalan Tol Serang Panimbang Seksi III sebagai berikut :<sup>8</sup>

No	Nama kecamatan	Nama Kelurahan
1	Panimbang	Panimbang Jaya, Mekarjaya, Gombang
2	Sukaresmi	Sukaresmi, Pasirkadu
3	Sindang Resmi	Kadumalati, Pasirdurung
4	Picung	Bungurcopong, Pasirsedang, Kadupandak, Cililitan

Pada proses tahapan perencanaan pengadaan tanah dimulai dengan rencana instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Dirjen Bina Marga yang didasarkan pada rencana Tata ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan. Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut disampaikan kepada pemerintah Provinsi Banten dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah. Dalam perencanaan dokumen dapat dilakukan secara bersama-sama instansi yang memerlukan tanah atau dapat dibantu oleh Lembaga professional yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah. Dokumen perencanaan ditetapkan oleh pimpinan instansi

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan Ibu Mustika Utami, Koordinator Kelompok Substansi Konsolidasi Tanah dan Pengembangan Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pandeglang, pada tanggal 23 Mei 2022 pukul 09.00 WIB

yang memerlukan tanah atau pejabat yang ditunjuk dan selanjutnya dokumen diserahkan kepada pemerintahan Provinsi Banten kemudian disampaikan kepada Gubernur Banten dan berdasarkan dokumen yang telah dibuat Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Dinas Bina Marga bersama dengan pemerintah Provinsi Banten.

Setelah Gubernur menerima dokumen perencanaan secara resmi, gubernur membentuk tim persiapan, yang beranggotakan Bupati Pandeglang, satuan kerjaperangkat daerah Provinsi Banten, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Dirjen Bina Maraga dan Instansi yang terkait lainnya

Selanjutnya dalam melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan tim persiapan bersama perangkat pemerintah Kecamatan masing masing yang hasilnya dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh ketua tim persiapan yang digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan.

Konsultasi publik rencana pembangunan dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak, konsultasi publik dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak yang dilaksanakan dikantor Kecamatan Panimbang. Undangan ini disampaikan secara langsung kepada pihak – pihak yang berhak. Konsultasi khususnya di kecamatan Panimbang tersebut dihadiri oleh Kepala Kecamatan dan Lurah Panimbang Jaya, Mekarjaya, Gombong, Tim dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Dirjen Bina Marga, Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Provinsi Banten dan Gubernur Banten.

Setelah dilaksanakan konsultasi publik dan tercapai kesepakatan atas rencana lokasi rencana pembangunan, maka hasil kesepakatan tersebut dituangkan dalam berita acara dan instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk

kepentingan umum, gubernur dan instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan yang memuat nomor dan tanggal keputusan penetapan lokasi yang berisikan, peta lokasi pembangunan, maksud dan tujuan pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan.

Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Banten Nomor 598/Kep.387-Huk/2016 tanggal 29 Juni 2016 tentang penetapan lokasi pembangunan Jalan Tol Serang-Panimbang, dalam Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Serang Panimbangseksi III terdapat 3 Penlok yaitu<sup>9</sup>:

No	Jenis Kepentingan Umum	Kebutuhan Ruas Jalan Tol Serang Panimbang Seksi III	Realisasi	Sisa	Ket
1	Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Serang Panimbang III	1495	1193	302	
2	Pengadaan Tanah tambahan Ruas Jalan Tol Serang Panimbang III	392	-	-	Telah dilaksanakan musyawarah bentuk ganti kerugian

<sup>9</sup> [Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Serang - Panimbang - Website Resmi Biro Pemerintahan dan Kesejahteraan Rakyat Provinsi Banten \(bantenprov.go.id\)](#)

3	Pengadaan Tanah Tambahan II Ruas Jalan Tol Serang Panimbang III	175	-	-	Telah dilaksanakan musyawarah bentuk ganti kerugian
---	--	-----	---	---	---

Berdasarkan table diatas artinya ada sisa 302 bidang tanah yang belum terealis yang mana terdapat 58 bidang tanah Aset Perum Perhutani dan 1 Bidang tanah Aset PT Perkebunan Nusantara VIII.

Terhadap 58 aset Bidang Perum Perhutani seluas 1,9 Hektar yang terdapat di Kecamatan Panimbang, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melakukan Permohonan Pinjam Pakai pakai Barang Milik Negara atau Daerah (BMN/D kepada Kementerian Lingkungan Hidup.

Bahwa sehubungan dengan bentuk pelepasan objek pengadaan tanah dalam Pembangunan Tol Serang-Panimbang seksi III yang dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan mengajukan Permohonan Pinjam Pakai Barang Milik Negara atau Daerah (BMN/D kepada Kementerian Lingkungan Hidup tidak sesuai, karena pelepasan objek pengadaan tanah bagi kepentingan umum dalam hal ini objek pengadaan tersebut milik Badan Usaha Milik Negara yaitu Perum Perhutani tidak mengacu kepada Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, Undang Undang nomor 11 tahun 2020 Cipta kerja pasal 45, Melainkan Pinjam Pakai yang dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tunduk pada Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dimana subjek peminjam pakai yang terdapat dalam penjelasan peraturan pemerintah tersebut adalah antara Pemerintah Pusat

dan Pemerintah Daerah, dimana Perum Perhutani bukanlah termasuk Pemerintah Pusat maupun daerah melainkan Badan Usaha Milik Negara. Selain itu sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah pinjam pakai hanya dapat dilakukan untuk jangka waktu 5 tahun dan dapat diperpanjang, sedangkan penggunaan jal tol serang panimbang seksi III dapat dipastikan digunakan untuk jangka waktu yang tidak tertentu. Hukum Pinjam pakai diatur dalam pasal 1740 sampai dengan pasal 1753 KUP Perdata. Pinjam pakai adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cuma- cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu akan mengembalikan (Pasal 1740 KUH Perdata). Pihak yang meminjamkan tetap menjadi pemilik barang yang dipinjamkan. Perjanjian Pinjam Pakai yang dilakukan ini dalam perjalanannya tentunya terdapat risiko berkenaan dengan penggunaannya dimana jika suatu waktu tetapi belum sampai berakhirnya waktu perjanjian pinjam pakai, pemberi pinjam selaku pemilik memerlukan objek pengadaan tanah untuk keperluannya maka berdasarkan pasal 1751 KUHPerdata menyebutkan bila dalam jangka waktu itu atau sebelum berakhirnya keperluan untuk memakai barang itu, pemberi pinjaman sangat membutuhkan barangnya dengan alasan yang mendesak dan tidak terduga, maka dengan memperhatikan keadaan, Pengadilan dapat memaksa peminjam untuk mengembalikan barang pinjaman itu kepada pemberi pinjam. Maka berdasarkan pasal tersebut Pemberi Pinjam sewaktu – waktu dapat meminta kembali objek pengadaan tanah yang dipinjamkan kepada Peminjam dengan alasan yang mendesak dan tidak terduga.

**2. Ganti Kerugian atas Pelepasan objek Pengadaan Tanah yang dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara dalam pembangunan tol serang panimbang seksi III.**

Dalam pembangunan Tol Serang-Panimbang seksi III para pihak pemegang hak atas tanah tidak ada yang mengajukan keberatan ataupun gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara terkait penetapan titik lokasi yang telah ditetapkan.

Pemberian ganti rugi oleh pemerintah terhadap pemegang hak atas tanah yang terkena pembebasan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah merupakan hak yang mutlak didapatkan oleh pemegang hak atas tanah. Dalam setiap pemberian ganti rugi yang diberikan pemerintah terhadap seseorang yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum selalu muncul rasa tidak puas, karena dianggap nilai ganti rugi yang tidak layak dan tidak adil, pemberian ganti rugi tidak sesuai dengan harga yang diharapkan. Ketentuan mengenai Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana terdapat pada pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah oleh Undang Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja sebagai berikut :

- (1). Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:
  - a. uang;
  - b. tanah pengganti;
  - c. permukiman kembali;
  - d. kepemilikan saham; atau
  - e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
  
- (2). Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Penjelasan pasal 36 ayat 2 diatas diatur dalam pasal 76 ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 19 tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan

Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum yaitu : Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk Ganti Kerugian, diberikan sesuai dengan nilai Ganti Kerugian yang nominalnya samadengan nilai yang ditetapkan oleh Penilai.

Upaya yang telah dilakukan untuk penetapan ganti kerugian oleh tim pengadaan tanah sebagai berikut :

- a). Menunjuk tim independent appraisal untuk melakukan penilaian atas hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut, yang dinilai secara professional dengan memberikan opini nilai wajar yang sesuai tujuan penilaian yaitu gantikerugian
- b). Memusyawarahkan hasil penetapan nilai bentuk ganti kerugian kepada pihak yang berhak;

Namun penulis menemukan ketidaktepatan atas terhadap ganti kerugian atas tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Perum Perhutani, seperti dijelaskan diatas Perum Perhutani merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang didirikan di Indonesia, serta dimiliki oleh bangsa Indonesia, sekalipun berstatus milik negara, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) merupakan entitas hukum yang terpisah. Dalam Pasal 1 angka 1 Undang Undang nomor 19 tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, yang selanjutnya disebut Badan Usaha Milik Negara (BUMN) adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan. Pengurusan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dilakukan oleh Direksi yang bertanggung jawab penuh atas pengurusan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) untuk kepentingan dan tujuan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) serta mewakili baik didalam maupun diluar pengadilan berdasarkan hal tersebut maka Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dapat membeli maupun melepas tanah yang dimiliki atau yang



dikuasainya dengan tata cara yang diatur sesuai dengan Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 sebagaimana telah dirubah dalam Undang Undang nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja mengenai pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Pengadaan tanah bagi kepentingan umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Merujuk pada Peraturan Perundang-undangan tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum dalam hal ini tanah yang dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara, Perum Perhutani seharusnya mendapatkan Ganti Kerugian atas 58 aset Bidang Perum Perhutani seluas 1,9 Hektar yang terdapat di Kecamatan Panimbang, tapi pada pelaksanaannya bentuk Pinjam Pakai yang diajukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tidak memberikan ganti kerugian atau imbalan tertentu kepada Perum Perhutani karena Pinjam Pakai adalah penyerahan Penggunaan barang antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah atau antar Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pengelola barang

## **E. Kesimpulan**

1. Bentuk pelepasan atas 58 bidang tanah Perum Perhutani seharusnya tunduk pada tata cara yang diatur dalam Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor 22 –MBU-12-2014 "Pasal 28A yaitu Pemindahtanganan aktiva tetap berupa tanah kepada lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah dalam rangka kepentingan umum, dilaksanakan

sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan dan ketentuan mengenai Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

2. Atas 58 aset Perum Perhutani seharusnya mendapat ganti kerugian dalam bentuk; uang atau tanah pengganti, atau kepemilikan saham sebagaimana diatur pada pasal 36 Undang Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang cipta kerja perubahan atas undang undang Undang nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor 22-MBU-12-2014

## **F. Daftar Pustaka**

### **A. Buku**

Soekanto, Sarjono, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia 2010.

Soerjono, Soekanto dan Mamudji Sri, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers 2001.

### **B. Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara

Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara nomor 22 –MBU-12-2014 tentang tata cara penghapusbukuan dan pemindahtanganan aktiva tetap Badan Usaha Milik Negara

### **C. Website**

[www.dpr.go.id/dokumen/K5/LaporankunjungankerjaspesifikkomisivDPR](http://www.dpr.go.id/dokumen/K5/LaporankunjungankerjaspesifikkomisivDPR)

[RIdalamra](#)

[ngkapeninjauaninfrastrukturdantransportasidikabupatenSerangPropinsiBanten](#)

, diakses pada tanggal 25 Juli 2021.

<https://www.biropemerintahan.bantenprov.go.id/post/PENETAPAN-LOKASI->

[PEMBANGUNAN-JALAN-TOL-SERANG-PANIMBANG,](#)

es

tanggal 25 Juli 2021.

diaks  
pada

[https://banten.tribunnews.com/2021/06/14/proyek-tol-serang-panimbang-terancam- molor-karena-pembebasan-lahan-milik-dua-perusahaan-negara,](https://banten.tribunnews.com/2021/06/14/proyek-tol-serang-panimbang-terancam-molor-karena-pembebasan-lahan-milik-dua-perusahaan-negara) diakses padatanggal 26 Juli 2021.