



**PENYELESAIAN SENGKETA TUKAR MENUKAR TANAH DALAM
PEMBANGUNAN PRASARANA PENDIDIKAN
(Studi Kasus Di SDN 03 Pakintelan, Gunungpati, Semarang)**

Gia Felicia Putri*, Ana Silviana, Sukirno
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : giafelicia8@gmail.com

Abstrak

Minimnya tanah membuat Pemerintah melakukan berbagai cara untuk mendapatkan sebidang tanah demi kelancaran pembangunan, salah satunya dengan cara peralihan hak atas tanah secara tukar menukar. Tidak terpenuhinya suatu hak oleh salah satu pihak dapat menimbulkan suatu sengketa dan bahkan mampu membatalkan pelaksanaan tukar menukar tanah. Tujuan pada penelitian ini adalah untuk mengetahui asal mula munculnya sengketa tukar menukar tanah dan untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa tukar menukar tanah dalam pembangunan prasarana pendidikan di SDN 03 Pakintelan, Gunungpati, Semarang. Asal mula munculnya sengketa tukar menukar tanah dalam pembangunan prasarana pendidikan di SDN 03 Pakintelan, adanya kelalaian yang dilakukan oleh pihak Kota Semarang tepatnya oleh Kelurahan Desa Mangunsari pada saat proses peralihan hak atas tanah. Upaya penyelesaian sengketa tukar menukar tanah dalam pembangunan prasarana pendidikan di SDN 03 Pakintelan, Gunungpati, Semarang yaitu secara musyawarah dengan dilakukannya negosiasi oleh kedua belah pihak. Sebaiknya, Pemerintah harus lebih aktif dan teliti dalam melaksanakan tugas serta kewajibannya.

Kata Kunci: Sengketa, Tukar Menukar Tanah, Negosiasi

Abstract

The lack of land to make the government do a variety of ways to get a piece of land for the smooth development, one of them by way of transitional land rights in exchange. Non-fulfillment of a right by one of the parties may give rise to a dispute and even able to cancel the implementation of the exchange of land. The purpose of this research was to determine the origin of the exchange of land disputes and to find out mediation in the exchange of land in the development of educational infrastructure in SDN 03 Pakintelan, Gunungpati, Semarang. The origin of the dispute exchange of land in the development of educational infrastructure in SDN 03 Pakintelan, negligence committed by the Semarang precisely by the Village Village Mangunsari during the transition process of land rights. Mediation in the exchange of land in the development of educational infrastructure in SDN 03 Pakintelan, Gunungpati, Semarang by deliberation with for negotiations by both sides. The government should be more active and conscientious in carrying out their duties and obligations.

Keywords: Dispute, Exchange Land, Negotiations

I. PENDAHULUAN

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, sebab sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah, karena tanah adalah tempat bermukim bagi umat manusia, disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah. Di samping itu tanah dapat pula dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen karena memberikan kemantapan untuk cadangan bagi kehidupan di masa mendatang.

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena tanah berhubungan dengan manusia, karena sejak lahir sampai mati, tanah digunakan untuk memenuhi kebutuhan manusia. Manusia mendirikan bangunan rumah di atas tanah sebagai tempat tinggal, memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah dan mata pencaharian. Tanah berdasarkan hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Arti dari pasal tersebut adalah Negara berupaya untuk mewujudkan Negara kesejahteraan dengan cara mendayagunakan bumi, air, serta kekayaan yang ada di dalam bumi terutama tanah sebagai permukaan bumi yang merupakan salah satu sumber kehidupan dan kemakmuran rakyat. Negara bertanggung jawab atas kesejahteraan dan kemakmuran

rakyat, karena kekayaan alam yang ada di Negara ini sudah menjadi hak pokok dari setiap warga Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pada era pembangunan ini, arti penting tanah semakin disadari sebagai salah satu faktor yang akan menentukan pelaksanaan pembangunan. Pembangunan Nasional yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi amanat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, dari tahun ke tahun terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk.

Penduduk yang semakin bertambah dengan tingkat kemakmuran yang semakin baik, tentunya membutuhkan berbagai fasilitas-fasilitas umum yang memadai salah satunya adalah prasarana pendidikan. Pembangunan untuk kepentingan umum prasarana pendidikan ini harus terus diupayakan pelaksanaannya karena prasarana pendidikan adalah kebutuhan yang sangat penting bagi setiap manusia terutama untuk generasi penerus.

Pembangunan fasilitas-fasilitas umum yang salah satunya adalah prasarana pendidikan tentunya memerlukan tanah sebagai wadahnya. Pada masa sekarang ini sudah sangat sulit melakukan pembangunan di atas tanah Negara, dan solusi yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak. Kegiatan tersebut dilakukan oleh Pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, yang dapat dilakukan dengan cara peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang dilakukan

secara sengaja atau pun tidak sengaja dan kemudian mengakibatkan pemindahan hak kepada orang lain. Cara peralihan hak atas tanah tersebut bermacam-macam yaitu; jual beli, tukar menukar, hibah, lelang, dan pewarisan. Jual beli, tukar menukar, hibah, dan lelang merupakan peralihan hak atas tanah yang disengaja, didasari oleh kesepakatan kedua belah pihak, sedangkan pewarisan merupakan peralihan hak atas tanah yang tidak disengaja.

Minimnya keberadaan fasilitas umum prasarana pendidikan di Kecamatan Gunungpati membuat pihak Pemerintah Kota Semarang mengadakan pembangunan prasarana pendidikan. Pemerintah Kota Semarang membangun prasarana pendidikan tersebut di atas tanah hak salah satu warga di Desa Pakintelan, Kecamatan Gunungpati. Pengambilan tanah hak tersebut dilakukan melalui peralihan hak atas tanah dengan cara tukar menukar. Tanah milik Pemerintah Kota Semarang ditukar dengan tanah salah satu warganya yang bernama (Alm) Soerehat bin Soekimin.

Pelaksanaan tukar menukar tanah dilakukan pada hari Senin, tanggal 31 bulan Mei, tahun 1999 di Kantor Kelurahan Mangunsari Kecamatan Gunungpati Kodya Dati II Semarang. Tanah milik Pemerintah yaitu tanah bekas bengkok yang ditukar secara sah dengan tanah hak milik (Alm) Soerehat bin Soekimin yang dipergunakan untuk Sekolah Dasar Negeri 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati.

Pihak Pemerintah menyerahkan kepada (Alm) Soerehat bin Soekimin sebagian tanah bekas bengkok persil

23 klas S II dengan luas $\pm 5100\text{m}^2$ (lk. Lima ribu serratus meter persegi) yang terletak di Dukuh Mangunsari. Selanjutnya, (Alm) Soerehat bin Soekimin menyerahkan juga sebidang tanah bekas Yasan C Desa No : 338 Ps.99 klas D II dengan luas $\pm 3300\text{m}^2$ (lk. Tiga ribu tiga ratus meter persegi). Tanah tersebut dipergunakan untuk pembangunan prasarana pendidikan SDN 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang.

Tukar menukar tersebut berlangsung dengan adanya kesepakatan antara Pemerintah Kota Semarang dengan (Alm) Soerehat bin Soekimin. Namun, seiring berjalannya waktu setelah (Alm) Soerehat bin Soekimin meninggal dunia tepatnya pada Tahun 2014, pelaksanaan tukar menukar tersebut berhenti di tengah jalan. Artinya, pelaksanaan tukar menukar yang berjalan tidak terselesaikan sampai akhir.

Tidak terselesaikannya tukar menukar tersebut diawali dengan adanya penyegelan secara tiba-tiba yang dilakukan oleh ahli waris dari (Alm) Soerehat bin Soekimin yang bernama Dal Saptono. Penyegelan dilakukan karena ahli waris dari (Alm) Soerehat bin Soekimin merasa bahwa tanah pengganti yang diberikan oleh Pemerintah kepada (Alm) Soerehat bin Soekimin tidak senilai dan tidak jelas statusnya.

Ahli waris menuntut haknya kepada Pemerintah Kota Semarang yang belum terpenuhi. Apabila Pemerintah Kota Semarang tidak segera menindaklanjuti permohonan dari ahli waris maka, ahli waris meminta kembali tanah milik (Alm) Soerehat bin Soekimin.

Berdasarkan uraian di atas maka permasalahan yang dapat disusun antara lain:

1. Mengapa muncul sengketa tukar menukar tanah dalam pembangunan prasarana pendidikan di SDN 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa tukar menukar tanah dalam pembangunan prasarana pendidikan di SDN 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang?

II. METODE

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*. Pendekatan *yuridis empiris* adalah pendekatan yang menekankan pada aturan-aturan yang ada dalam ilmu hukum dan menekankan pada kenyataan yang dilakukan di lapangan. Pendekatan ini dilakukan dengan mengadakan penelitian di lapangan dengan tujuan untuk mengumpulkan data yang objektif yang disebut sebagai data primer.¹

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu proses atau pemecahan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diselidiki sebagaimana adanya fakta-fakta yang ada sesungguhnya.

Subyek penelitian adalah pihak-pihak yang dijadikan sampel dalam sebuah penelitian. Berkaitan dengan subyek penelitian dalam penulisan

hukum di sini adalah Pemerintah Kota Semarang dan ahli waris tanah di Desa Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang.

Obyek penelitian adalah peristiwa apa yang akan diteliti, dalam penulisan hukum ini obyek penelitiannya adalah penyelesaian sengketa tukar menukar tanah dalam pembangunan prasarana pendidikan di SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Asal Mula Munculnya Sengketa Tukar Menukar Tanah dalam Pembangunan Prasarana Pendidikan di SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang

Asal mula munculnya sengketa tukar menukar tanah dalam pembangunan prasarana pendidikan di SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang diawali dengan adanya peralihan hak atas tanah secara tukar menukar tanah.

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan beralihnya suatu hak yang merupakan perbuatan hukum yang tidak disengaja, dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain.²

Pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain, jadi pemindahan adalah perbuatan

¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986). Cetakan ke Tiga, halaman 40

² Urip Santosa, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2004, halaman 301

hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.³

Perbuatan hukum tersebut dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah atau pemberian dengan wasiat. Peralihan hak atas tanah secara jual beli, tukar menukar dan hibah hak milik yang bersangkutan beralih sewaktu pemilikinya masih hidup, sedangkan pada pemberian dengan wasiat peralihan hak terjadi setelah pemilknya meninggal dunia.

Salah satu pengalihan hak atas tanah yaitu secara tukar menukar. Tukar menukar tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah hak kepada pihak lain, artinya hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan.

Tukar menukar tanah bukan diartikan sebagai suatu perjanjian yang mana seorang pemilik tanah berjanji akan menyerahkannya kepada pihak lain, tetapi merupakan perbuatan hukum yang berupa peralihan hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pihak yang menukarnya.

Tukar menukar tanah disebut juga dengan *ruislag*, tetapi dalam hal *ruislag* dilakukan antara Pemerintah dengan pihak lain. Pihak lain di sini yaitu antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah ataupun pemerintah dengan warganya.

Peralihan hak atas tanah pada tukar menukar pemberian gantian berupa benda. Perihal tukar menukar

tanah atau *ruislag* maka pemberian gantinya berupa tanah pengganti.

Pelaksanaan tukar menukar tanah dalam pembangunan prasarana pendidikan di SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang didasarkan pada Surat Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang Nomor: 143/40/1999 tentang Pengesahan Keputusan Kepala Kelurahan Mangunsari Kecamatan Gunungpati Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor : 143/03/1998 tanggal 21 Juli 1998 tentang Tukar Menukar Tanah Bekas Bengkok/Bondo Deso dengan tanah warga yang dipergunakan untuk sekolah dasar.

Pada tanggal tiga puluh satu bulan Mei tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan (31 Mei 1999) bertempat di Kantor Kelurahan Mangunsari Kecamatan Gunungpati Kodya Dati II Semarang, telah diadakan serah terima tukar menukar tanah bekas bengkok dengan tanah warga.

Berdasarkan Keputusan tersebut Pihak Pertama (Winarno) Kepala Kelurahan Mangunsari, Kecamatan Gunungpati, Semarang menyerahkan kepada Pihak Kedua (Sutijah) istri dari (Alm) Soerehat bin Soekimin sebagian tanah bekas bengkok persil 23 klas S.II persil 23 klas S.II luas \pm 5100 m² (lm. lima ribu seratus meter persegi) yang terletak di dukuh Mangunsari. Sedangkan, Pihak Kedua berkewajiban untuk menyerahkan kepada Pihak Pertama sebidang tanah bekas Yasan C Desa No : 338 Ps.99 klas D.II luas \pm 3300 m² (lk. tiga ribu tiga ratus meter persegi) yang dipergunakan untuk Sekolah Dasar Negeri Mangunsari 02

³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, halaman 1

yang terletak di Kelurahan Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang.

Ketentuan tersebut dituangkan di dalam Berita Acara Serah Terima Tukar Menukar Tanah Bekas Bengkok dengan Tanah Warga yang disahkan oleh Bapak Camat Gunungpati serta dua orang saksi yaitu Maryadi dan Dalsaptono.

Lahirnya Berita Acara Serah Terima Tukar Menukar Tanah Bekas Bengkok dengan Tanah Warga yang sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu Winarno sebagai Pihak Pertama dan Sutijah sebagai Pihak Kedua serta juga tanda tangan para saksi, maka tukar menukar sudah dapat dilakukan dan sah.

Tanah bekas bengkok dan tanah warga yang sudah menjadi obyek dari tukar menukar tersebut harus melalui prosedur pencoretan dan pencatatan kembali status hak atas tanahnya (nama pemilik). Status hak atas tanahnya harus diubah menjadi atas nama pemilik yang baru. Prosedur tersebut dilakukan guna untuk kepastian hukum atas status hak atas tanahnya.

Seiring berjalannya waktu pada awal tahun 2014 tepatnya bulan Februari terjadi sengketa didalam tukar menukar yang sudah berjalan cukup lama.

Asal mula sengketa diawali dengan adanya penyegehan pada pagar SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang tepatnya pada hari Rabu bulan Februari tahun 2014 yang dilakukan oleh ahli waris tanah dari (Alm) Soerehat bin Soekimin. Penyegehan terjadi pada pukul 05.00 WIB dini hari, dengan adanya penyegehan tersebut siswa-siswi SD 03 Pakintelan, Kecamatan

Gunungpati terhambat dalam melaksanakan aktivitas pembelajaran.

Kepala Sekolah SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang membenarkan bahwa sekolah telah disegel oleh beberapa orang yang mengaku sebagai ahli waris dari pemilik tanah. Kepala Sekolah sudah melaporkan perihal penyegehan tersebut ke Kepala Dinas Pendidikan Kota Semarang, namun saat dikonfirmasi mengenai penyebab penyegehan tersebut, pihak dari Kepala Dinas Pendidikan Kota Semarang mengarahkan untuk mencari penjelasan ke Pemerintah Kota Semarang.

Pemerintah Kota Semarang berusaha menjelaskan duduk perkara dari sengketa tukar menukar tanah dalam pembangunan prasarana pendidikan di SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati bahwa telah terjadi kesalahan pada saat pencoretan status hak atas tanahnya. Ketika peralihan hak atas tanah milik Pihak Kedua sudah diganti atas nama Pemerintah Kota Semarang, tanah bekas bengkok yang dulunya milik Pemerintah Kota Semarang belum diganti atas nama Pihak Kedua. Artinya, tanah bekas bengkok masih tercatat sebagai milik Pemerintah.

Kesalahan pada prosedur pencoretan status hak atas tanah tersebutlah yang mejadi pemicu utama sengketa tukar menukar tanah dalam pembangunan prasarana pendidikan di SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang. Sehingga, pihak ahli waris dari pemilik tanah (Alm) Soerehat bin Soekimin merasa tidak diberi hak yang pantas. Ahli waris pemilik tanah yang diwakili oleh Dalsaptono

merasa bahwa keluarganya dirugikan secara materiil, karena mereka tidak diberi tanah pengganti melainkan hanya sebagai penggarap saja.

Kesalahan pada proses pencoretan status hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak Kelurahan Mangunsari berakibat fatal. Sehingga berakibat diberhentikannya proses tukar menukar tanah yang belum terselesaikan.

Berdasarkan uraian di atas tentang asal mula munculnya sengketa tukar menukar tanah dalam pembangunan prasarana pendidikan di SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang adalah kesalahan pada pihak Kelurahan Mangunsari. Dampak dari kesalahannya mengakibatkan dampak negatif untuk beberapa pihak. Pihak Pertama yaitu Pemerintah Kota Semarang harus menghadapi ahli waris dari (Alm) Soerehat bin Soekimin untuk menjelaskan duduk perkaranya. Dampak negatif bagi Pihak Kedua yaitu ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin merasakan kerugian materiil karena tidak adanya kepastian mengenai status hak atas tanah pengganti. Pihak Ketiga yaitu para siswa SD 03 Pakintelan Gunungpati, Semarang yang tidak dapat pergi ke sekolah beberapa hari karena sekolah disegel oleh ahli waris tanah.

B. Penyelesaian Sengketa Tukar Menukar Tanah dalam Pembangunan Prasarana Pendidikan di SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang

Penyelesaian sengketa tukar menukar tanah dalam pembangunan

prasarana pendidikan di SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang yang para pihaknya yaitu, ahli waris dari (Alm) Soerehat bin Soekimin dan Pemerintah Kota Semarang menempuh proses penyelesaian di luar peradilan.

Proses penyelesaian di luar peradilan yaitu proses penyelesaian sengketa yang terjadi antara pihak berperkara saja, tetapi bisa hadir pihak ketiga yang ditunjuk oleh para pihak untuk membantu jalannya proses penyelesaian.

Ahli waris dari (Alm) Soerehat bin Soekimin yang diwakili oleh kuasa hukumnya meminta tanah milik (Alm) Soerehat bin Soekimin untuk dikembalikan kembali kepada pihak keluarganya, karena bagi mereka selama tukar menukar yang berlangsung keluarga mereka mengalami kerugian. Pemerintah Kota Semarang menanggapi keluhan dari ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin dengan menjelaskan duduk perkaranya, bahwa telah terjadi kelalaian yang dilakukan oleh pihak Kelurahan Desa Mangunsari.

Akibat dari kelalaian tersebut maka tukar menukar tersebut tidak dituntaskan dan batal demi hukum. Pihak ahli waris meminta pihak Pemerintah Kota Semarang untuk menggantikan kerugian tersebut dengan menawarkan harga ganti rugi.

Pada tanggal 25 Agustus 2014 pihak ahli waris yang diwakili oleh Dalsaptono anak dari (Alm) Soerehat bin Soekimin mengirimkan surat penawaran ganti rugi kepada Pemerintah Kota Semarang sebesar Rp 1.750.000,- m² (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi). Besaran ganti rugi

tersebut ditawarkan kepada Pemerintah Kota Semarang atas penggantian tanah mereka yang dipergunakan sebagai prasarana pendidikan SD 03 Pakintelana, Kecamatan Gunungpati, Semarang dan TK Pertiwi.

Nominal yang ditawarkan dari ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin berdasarkan Jumarno yang telah membeli tanah dimana letak tanah tersebut berseberangan dengan tanah milik saudara Dalsaptono. Jumarno seorang karyawan swasta yang beberapa bulan lalu membeli sebidang tanah yang terletak di seberang jalan, berhadapan langsung dengan kios milik saudara Dalsaptono pada tahun 2014 dengan harga Rp 1.600.000,-m² (satu juta enam ratus ribu rupiah per meter persegi). Lokasinya masih satu daerah dengan tanah milik ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin yang hanya terpisah jalan raya Unnes-Semarang. Sehingga ahli waris menetapkan besaran nominal ganti rugi yang tidak beda jauh dengan nominal Jumarno membeli tanah, karena bagi mereka tahunnya sama dan luas tanahnya hampir sama.

Pemerintah Kota Semarang menanggapi penawaran ganti rugi yang diajukan oleh Dalsaptono selaku ahli waris tanah (Alm) Soerehat bin Soekimin dengan menawarkan untuk melakukan negosiasi bersama guna untuk mencari kesepakatan penyelesaian sengketa tukar menukar. Negosiasi secara umum adalah penyelesaian sengketa pertanahan secara musyawarah yang melibatkan dua atau lebih pihak berkepentingan. Tujuannya agar tercapai suatu kesepakatan, dengan begitu mereka

dapat bekerja sama lagi. Hasil dari negosiasi tersebut berupa penyelesaian kompromi yang tidak mengikat secara hukum.

Negosiasi pertama dilakukan pada tanggal 24 Agustus 2014 bertempat di Ruang Rapat Sekretaris Daerah Kota Semarang yang diselenggarakan guna untuk membahas lebih lanjut duduk perkara yang terjadi dan negosiasi mengenai nilai ganti rugi. Didalam proses negosiasi Pemerintah Kota Semarang menjelaskan secara jelas mengenai duduk perkara yang terjadi karena adanya kesalahan pada proses penggantian status hak atas tanah. Pihak ahli waris menyatakan bahwa kesalahan tersebut sudah merugikan keluarga dari (Alm) Soerehat bin Soekimin selama bertahun-tahun, karena mereka tidak mendapatkan kejelasan mengenai status hak atas tanah bekas bengkok (tanah pengganti). Sehingga, pihak ahli waris meminta supaya Pemerintah Kota Semarang mengganti kerugian yang sudah bertahun-tahun mereka alami dengan menawarkan besaran ganti rugi yang sudah diajukan pada tanggal 25 Agustus 2014 lalu.

Hasil dari negosiasi pertama yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu, Pemerintah Kota Semarang dengan pihak ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin yaitu memutuskan sengketa tukar menukar ini tidak dibawa hingga proses ke badan peradilan dan mengenai penawaran ganti rugi Pihak Pemerintah Kota Semarang membutuhkan waktu untuk memutuskannya. Dilihat dari hasil negosiasi pertama maka disimpulkan bahwa belum ada kesepakatan yang pasti mengenai besaran ganti rugi

dan yang lebih penting yaitu mengenai pengakhiran sengketa tukar menukarnya.⁴

Belum adanya kesepakatan yang pasti antara kedua belah pihak mengenai penyelesaian sengketa tukar menukar pembangunan prasarana pendidikan di SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang mengharuskan dilakukannya lagi negosiasi kedua. Harapan dari diadakannya negosiasi kedua adalah adanya titik terang tentang penyelesaian sengketa tukar menukar tanah yang terjadi pada tahun 1999.

Pada tanggal 03 November 2014 diadakan negosiasi kedua yang bertempat di Ruang Rapat Sekretaris Daerah Kota Semarang, yang diselenggarakan untuk membahas negosiasi harga pembayaran ganti rugi Sekolah Dasar 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang. Negosiasi ini dihadiri oleh pihak Pemerintah Kota Semarang dan pihak ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin yang diwakili oleh kuasa hukumnya Yohanes Sugwiryo SH.

Berbeda dengan negosiasi pertama yang masih belum menemukan titik terang penyelesaian sengketa tukar menukar, pada negosiasi kedua ini sudah adanya titik terang dari penyelesaian sengketa tukar menukar walau belum mengakhiri sengketa tukar menukarnya. Negosiasi yang dilakukan pada tanggal 03 November 2014 menghasilkan beberapa kesepakatan.

Pertama, kedua belah pihak telah saling setuju dan sepakat bahwa

luas tanah yang akan diganti rugi adalah seluas 2.684 m² yang terdiri dari SD 03 Pakintelan seluas 2.446 m² dan TK Pertiwi seluas 238 m².

Kedua, yang disepakati oleh kedua belah pihak adalah bahwa kuasa hukum ahli waris dari (Alm) Soerehat bin Soekimin yang bernama Yohanes Sugwiryo dengan persetujuan ahli waris menghibahkan tanah yang dipergunakan untuk akses jalan masuk SD 03 Pakintelan, Kecamatan kepada Pemerintah Kota Semarang.

Ketiga, bahwa berdasarkan pernyataan penawaran ganti rugi yang diajukan oleh pihak ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin pada tanggal 25 Agustus 2014 ditanda tangani oleh Dalsaptono selaku anak dari (Alm) Soerehat bin Soekimin memberikan penawaran nominal sebesar Rp 1.750.000,- m² (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi), sedangkan pihak Pemerintah Kota Semarang menawarkan sebesar Rp 800.000,- m² (delapan ratus ribu rupiah per meter persegi).

Belum adanya kesepakatan mengenai besaran ganti rugi yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang terakhir dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang, maka Pemerintah Kota Semarang berdasarkan hasil appraisal menaikkan nilai ganti rugi maksimal menjadi Rp 900.000,- m² (sembilan ratus ribu rupiah per meter persegi). Total secara keseluruhan sebesar Rp 2.415.600.000,- m² (dua milyar empat ratus lima belas juta enam ratus ribu rupiah).

Keempat, penawaran yang diajukan oleh Pemerintah Kota Semarang mengenai nilai besaran ganti rugi belum disepakati oleh

⁴ Wawancara dengan Sani SH tanggal 4 Maret 2016 di Balai Kota Semarang

kuasa hukum ahli waris, karena kuasa hukum ahli waris memiliki beberapa pertimbangan yaitu:

- a. Penawaran ganti rugi adalah sebagai akibat dari tukar guling atau tukar menukar yang tidak terselesaikan dan bukan merupakan proses jual beli sebagaimana mestinya
- b. Ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin merasa dirugikan akibat kelalaian pihak Pemerintah Kota Semarang dalam proses tukar menukar
- c. Kerugian yang dirasakan oleh ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin berupa kerugian moril dan materiil selama memperjuangkan haknya dalam hal kepemilikan atas tanah yang seharusnya menjadi haknya

Kelima, berdasarkan pertimbangan yang sudah dijelaskan oleh kuasa hukum ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin, kuasa hukum ahli waris mengusulkan dilakukannya penilaian ulang terhadap nilai ganti rugi. Kuasa hukum ahli waris mengusulkan penilaian ulang karena mengingat informasi transaksi tanah yang dilakukan oleh Jumarno di Jalan Mr.Kusbiono Condrowibowo sebesar Rp 1.600.000,- m² (satu juta enam ratus ribu rupiah per meter persegi), letaknya tidak jauh dari lokasi tanah ahli waris.

Keenam, apabila kesepakatan yang telah dilakukan tidak terlaksanakan maka ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin akan mengambil tindakan berupa penarikan kembali aset yang telah digunakan untuk SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati dan TK Pertiwi. Tidak hanya penarikan

kembali aset tanah milik (Alm) Soerehat bin Soekimin melainkan akan mengembalikan tanah bekas bengkok kepada Pemerintah Kota Semarang.

Dilihat dari hasil negosiasi kedua yang dilakukan pada tanggal 03 November 2014 maka kedua belah pihak sepakat dan setuju untuk menjadwalkan kembali negosiasi untuk benar-benar menyelesaikan permasalahan tukar menukar tanah ini.

Semua hal tersebut tertuang di dalam Berita Acara hasil rapat negosiasi ganti rugi SD 03 Pakintelan, Kelurahan Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang. Ditanda tangani oleh beberapa pihak dari Pemerintah Kota Semarang dan pihak ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin yang diwakili oleh kuasa hukumnya.

Sengketa tukar menukar tanah pembangunan prasarana pendidikan di SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang masih terus bergulir dan belum terselesaikan. Sengketa tersebut tidak kunjung selesai karena untuk mendapatkan kesepakatan kedua belah pihak mengenai nilai ganti rugi sangat sulit tercapai. Ketidak sesuain nominal ganti rugi tersebut menjadi faktor penghambat dari terselesaikannya sengketa tukar menukar tanah.

Penawaran yang diajukan oleh pihak ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin dinilai terlalu tinggi bagi Pemerintah Kota Semarang, karena ahli waris meminta tanah yang digunakan TK Pertiwi juga dimasukkan ke dalam ganti rugi. Di kenyataannya tukar menukar yang terjadi pada tahun 1999 hanya dilakukan di lokasi tanah SD 03

Pakintelan, Kecamatan Gunungpati Semarang. Sebab yang lain adalah menurut appraisal nilai tanah (Alm) Soerehat bin Soekimin tidak sampai pada angka nominal Rp 1.750.000,- m² (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi).

Sedangkan, penawaran yang diajukan oleh Pemerintah Kota Semarang dinilai terlalu rendah bagi pihak ahli waris, karena pada tahun 2014 terjadi transaksi pembayaran sebidang tanah yang dilakukan oleh Jumarno sebesar Rp 1.600.000,- m² (satu juta enam ratus ribu rupiah per meter persegi) yang letak tanahnya tidak jauh dari tanah ahli waris. Ahli waris menilai bahwa tanah (Alm) Soerehat bin Soekimin nilai tanahnya tidak jauh dari nominal tanah yang Jumarno lakukan.

Waktu terus berjalan, lamanya respon dari Pemerintah Kota Semarang mengenai kesepakatan nilai ganti rugi tanah (Alm) Soerehat bin Soekimin membuat pihak ahli waris semakin geram. Tepat pada tanggal 05 November 2014 ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin menyampaikan kepada Pemerintah Kota Semarang untuk menarik kembali tanah (Alm) Soerehat bin Soekimin dan mengembalikan tanah bekas bengkok.

Pernyataan tersebut ditulis dalam Surat Pernyataan yang dibuat oleh ahli waris dan ditanda tangani oleh ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin. Mereka menegaskan bahwa untuk selanjutnya memohon kepada Pemerintah Kota Semarang agar segera mengembalikan tanah miliknya yang dipergunakan untuk bangunan SD 03 Pakintelan dan TK Pertiwi serta juga Jalan akses masuk ke SD 03 Pakintelan, Kecamatan

Gunungpati, Semarang yang tercatat dalam C.Desas Nomor : 338 Persil 99 Klas D.II seluas \pm 3.300 m² atas nama Soerehat bin Soekimin.

Ahli waris juga menegaskan dengan penuh kesadaran, terang-terangan dan secara sukarela menyerahkan kembali tanah bekas bengkok yang tercatat dalam persil Nomor : 23 Klas S.II seluas \pm 5.100 m² kepada Lurah/Kepala Desa setempat atau Pemerintah Kota Semarang, karena selama ini status ahli waris hanya sebagai penggarap saja dan tidak memiliki bukti kepemilikan atas tanah bekas bengkok.

Permohonan tersebut dilakukan karena setelah melalui dua kali mengadakan negosiasi bersama pada hari Jumat, tanggal 24 Oktober 2014 dan hari Senin, tanggal 03 November 2014 belum menghasilkan kesepakatan yang pasti antara kedua belah pihak mengenai nilai besaran ganti rugi. Pihak ahli waris merasa kerugiannya terus bertambah karena Pemerintah Kota Semarang dianggap lamban dalam menyelesaikan sengketa tukar menukar ini.

Pemerintah Kota Semarang menanggapi ketegasan dari ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin dengan melakukan penilaian ulang ganti rugi. Penilaian ulang yang dilakukan Pemerintah Kota Semarang dengan bantuan pihak appraisal hasilnya tetap sama seperti yang sudah ditawarkan oleh Pemerintah Kota Semarang. Artinya, Pemerintah Kota Semarang belum menyepakati penawaran dari ahli waris.

Ketegangan terus berlanjut hingga akhirnya secara tegas ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin menyatakan untuk melepaskan tanah

bekas bengkok milik pemerintah Kota Semarang. Pernyataan tersebut secara jelas dan tegas dinyatakan di dalam surat penyerahan kembali tanah bekas bengkok yang dibuat pada tanggal 14 November 2014. Terhitung sejak surat penyerahan dibuat, ahli waris sudah melepaskan diri dari hak penggarapan dan keterkaitan hukum dalam bentuk apapun dengan tanah bekas bengkok, sehingga apabila terjadi permasalahan hukum atas tanah bekas bengkok pihak ahli waris sudah tidak bertanggungjawab.

Di dalam surat penyerahan tersebut juga tertulis bahwa pihak ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin akan melakukan penyegelan sementara terhadap lokasi bangunan SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang dan TK Pertiwi sampai Pemerintah Kota Semarang melakukan pengkosongan dan/atau menyerahkan dengan sukarela tanah tersebut kepada ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin.

Penyegelan bangunan SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang benar-benar dilakukan oleh ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin. Kesungguhan dari tindakan pihak ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin mengejutkan pihak Pemerintah Kota Semarang. Pemerintah Kota Semarang mengambil tindakan untuk melakukan negosiasi bersama kembali dengan pihak ahli waris.

Negosiasi yang dilakukan untuk ketiga kalinya bahwa Pemerintah Kota Semarang menegaskan kepada ahli waris bahwa pembayaran ganti rugi pasti terselesaikan. Pemerintah Kota

Semarang meminta supaya ahli waris untuk berhenti melakukan penyegelan karena menimbulkan dampak negatif terhadap pihak lain.

Ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin menolak untuk berhenti melakukan penyegelan. Mereka memberikan alternatif solusi penyelesaian sengketa tukar menukar kepada pihak Pemerintah Kota Semarang yaitu:

1. Pemerintah Kota Semarang bersedia membayar sesuai ganti rugi yang diminta oleh ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin yang sudah disampaikan sebesar Rp 1.750.000,- m² (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi), dengan dasar pertimbangan hukum yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi di lapangan.
2. Memperbaharui tafsiran appraisal yang disesuaikan dengan harga pasaran tanah di sekitar lokasi tanah milik ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin yang tercatat dalam buku C.Desas Nomor: 338 Persil 99, Klas II.D.
3. Ahli waris bersedia menurunkan harga permintaan ganti rugi dengan syarat apabila luasan tanah yang dipergunakan untuk akses jalan diakui oleh Pemerintah Kota Semarang sebagai tanah milik (Alm) Soerehat bin Soekimin berdasarkan fakta.

Apabila solusi satu, dua dan tiga disepakati maka ahli waris menghendaki agar proses negosiasi ganti rugi dianggap selesai dan tidak perlu dilanjutkan lagi, serta membatalkan semua bentuk

kesepakatan berupa apapun yang pernah ada selama negosiasi terjadi dan menarik kembali semua tanah milik (Alm) Soerehat bin Soekimin.

Solusi alternatif yang diberikan ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin berdampak baik. Pemerintah Kota Semarang memutuskan untuk mengganti kerugian yang dialami oleh ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin dengan nilai ganti rugi. Pembayaran ganti rugi yang diberikan kepada pihak ahli waris (Alm) Soerehat bin Soekimin dilakukan oleh pihak Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang selaku Pihak Pemerintah Kota Semarang dengan ahli waris. Nominal yang diberikan kepada pihak ahli (Alm) Soerehat bin Soekimin tidak dituliskan secara jelas di dalam Berita Acara Negosiasi, karena besarnya pembayaran dilakukan secara transparan.

Pihak Pemerintah Kota Semarang yang diwakili oleh Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang menyatakan bahwa besaran ganti rugi tidak dapat dikemukakan karena hal tersebut bersifat rahasia antara kedua belah pihak saja. Jelasnya akhir dari sengketa tukar menukar tanah dalam pembangunan prasarana pendidikan di SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang adalah dilakukannya pembayaran ganti rugi untuk seluruh tanah milik (Alm) Soerehat bin Soekimin dari Pemerintah Kota Semarang kepada ahli waris dan tanah bekas bengkok kembali ke pihak Kota Semarang. Artinya, Pemerintah Kota Semarang memiliki dua tanah sebagai aset daerah yaitu tanah milik (Alm)

Soerehat bin Soekimin dan tanah bekas bengkok, sedangkan pihak ahli waris menerima ganti rugi yang sesuai dengan kesepakatan.⁵

Berdasarkan uraian mengenai penyelesaian sengketa tukar menukar tanah dalam pembangunan prasarana pendidikan SD 03 pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang menurut penulis sengketa tersebut diselesaikan secara kekeluargaan/musyawarah atau yang dikenal dengan mediasi/negosiasi antara pihak Pemerintah Kota Semarang dengan pihak Ahli Waris dari (Alm) Soerehat bin Soekimin. Proses penyelesaian sengketa tukar menukar tanah secara mediasi tersebut, sengketa tukar menukar tanah terselesaikan secara damai. Keuntungan dari penyelesaian sengketa melalui musyawarah adalah dapat berjalannya kembali hubungan baik antara para pihak, tidak membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang dikeluarkan tidak banyak.

Dampak positif terbesar dari terselesaikannya sengketa tukar menukar tanah dalam pembangunan prasarana pendidikan di SD 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang yaitu dapat berlangsungnya kembali proses belajar mengajar yang sempat terhentikan, sedangkan dampak yang dirasakan oleh kedua belah pihak adalah kembalinya hubungan baik antara para pihak.

IV. KESIMPULAN

1. Asal mula munculnya sengketa tukar menukar tanah dalam pembangunan prasarana

⁵ Wawancara dengan Sani SH tanggal 14 Maret 2016 di Balai Kota Semarang

pendidikan di SDN 03 Pakintelan, Kecamatan Gunungpati, Semarang dikarenakan adanya kelalaian dari pihak Pemerintah Kota Semarang tepatnya pada pihak Kelurahan Desa Mangunsari. Kelalaian yang terjadi yaitu, tanah bekas bengkok yang seharusnya sudah berganti status menjadi milik (Alm) Soerehat bin Soekimin ternyata masih tercatat atas nama Pemerintah Kota Semarang.

2. Penyelesaian sengketa tukar menukar tanah dalam pembangunan prasarana pendidikan di SD 03 proses penyelesaian di luar peradilan secara musyawarah. Musyawarah tersebut dilakukan dengan cara negosiasi selama tiga kali. Negosiasi dilakukan untuk mencapai kesepakatan yang pasti mengenai besaran ganti rugi. Kesepakatan yang tercapai yaitu bahwa Pemerintah Kota Semarang memberikan ganti rugi kepada pihak ahli waris sesuai dengan nominal yang sudah disepakati untuk seluruh tanah milik (Alm) Soerehat bin Soekimin dan tanah bekas bengkok kembali menjadi aset Pemerintah Kota Semarang.

V. DAFTAR PUSTAKA

Buku Literatur

- Abdurrasyid, P. 2002, *Abitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikhati Aneska, Jakarta
- Emirzon, J. 2002, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*,

Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Gautama, S. 1990, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, PT.Aditya Bakti Bandung

Goodpaster, G. 1993, *Negosiasi dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi*, Elips Project, Jakarta

Harahap, M.Y. 2006, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta

Harsono, B. 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta

Hartanto, J.A. 2012, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta

Murad, R. 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung

Nugroho, S.A. 2009, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta

Pandu, Y. 2004, *Klien dan Advokat dalam Praktek*, Indonesia Legal Center Publishing, Jakarta

Perangin, E. 1991, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta



- Saleh, K.W. 1997, *Hukum Acara Perdata*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Santoso, U. 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta
- Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta
- Sembiring, S. 2006, *Himpunan Lengkap Peraturan Perundang-undangan Tentang Badan Peradilan dan Penegakan Hukum*, Nuansa Aulia, Bandung
- Soekanto, S. 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- Soekanto, S., dan Mamudji, S. 1985, *Penelitian Hukum Normatif*, CV.Rajawali, Jakarta
- Soemitro, R.H. 1983, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Soepomo, R. 2005, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta
- Sutedi, A. 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- Syarief, E. 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Gramedia, Jakarta
- Peraturan PerUndang-undangan**
Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan
- Internet**
<http://makalah.blogspot.com/2008/08/hukum-agraria-penyelesaian-sengketa>
http://semarangkota.go.id/portal/uploads/pdf/2012_07_30_13_48_59.pdf
<http://www.radarsemarang.com>
<http://bpn.go.id>