



PERAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI LAHAN PASIFIC MALL KOTA TEGAL

Oleh :
(Reni Rosmitasari¹, Dra. Rina Martini M.Si², Dra. Puji Astuti M.Si³)

Jurusan Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Diponegoro
Jl. Prof. H. Soedarto, SH, Tembalang, Semarang, Kotak Pos 1269
Website: <http://www.fisip.undip.ac.id/> Email: fisip@undip.ac.id

ABSTRAK

Penelitian yang berjudul “Peran Pemerintah Daerah dalam Penyelesaian Sengketa Tanah pada Lahan Pasific Mall Kota Tegal” bertujuan untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa hak atas tanah yang dijadikan Pasific Mall oleh pemerintah melalui pengadilan.

Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan tipe penelitian deskriptif. Data penelitian diperoleh dari wawancara, dan observasi. Analisis data dilakukan secara kualitatif melalui reduksi data yang sesuai dengan hal-hal pokok fokus pada penelitian dan mengacu pada permasalahan utama yang ingin dijawab pada penelitian ini.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebab terjadinya sengketa tanah di lahan Pasific Mall Tegal yakni antara pemerintah dengan pemilik tanah akibat adanya sertifikat Hak Pengelolaan Tanah (HPL) milik Pemerintah Daerah Tegal seluas 16.250 m² atas nama Pemerintah Kota Tegal yang telah dialihkan hak menjadi sertifikat Hak Milik Nomor M.613, M.667 dan M.704. Dalam proses penyelesaian sengketa tanah tersebut terungkap kebenaran hak atas tanah yang diterbitkan sertifikat hak pengelolaan atas nama Pemerintah Kota Tegal oleh Kantor Pertanahan Kota Tegal dan tidak adanya keputusan Menteri Dalam Negeri yang mengacu pemberian hak pengelolaan dalam proses penerbitan sertifikat tersebut, sehingga majelis hakim Pengadilan Negeri Tegal mendeteksi gelagat kebohongan dan rekayasa dari pejabat kantor pertanahan dalam menerbitkan sertifikat hak pengelolaan tersebut, maka sertifikat tanah dibatalkan dan meminta kepada penjabat kantor pertanahan untuk mengembalikan hak atas tanah tersebut kepada pemilik tanah. Selain itu terdapat masalah lain yang berkaitan dengan sengketa tanah yaitu adanya perjanjian kontrak yang menyebutkan, pihak kedua (Pemkot) dapat menggunakan sertifikat HGB Nomor 596 Kelurahan Pekauman dan sertifikat Hak Milik Nomor M.613, M.667 dan M.704 Kelurahan Pekauman pada bank dengan persetujuan pihak pertama (Gatot) dan ternyata merupakan lahan sengketa yang masih belum diketahui pemilik yang berhak atas tanah tersebut.

Kata kunci : Peran Pemerintah Daerah, Penyelesaian Sengketa Tanah.

¹ Mahasiswa Jurusan Ilmu Pemerintahan FIFIP Universitas Diponegoro Angkatan 2008

² Dosen Jurusan Ilmu Pemerintahan FIFIP Universitas Diponegoro

³ Dosen Jurusan Ilmu Pemerintahan FIFIP Universitas Diponegoro

THE ROLE OF LOCAL GOVERNMENT IN LAND DISPUTE RESOLUTION IN THE LAND OF PASIFIC MALL TEGAL CITY

ABSTRACT

The study entitled “The Role of Local Government in Land Dispute Resolution in the Land of Mall Pacific Tegal City” aims to know the process of land right resolution that is used as Mall Pasific by the government through the court.

This study used qualitative approach with descriptive type. Research data were obtained from interview, and observation. analyze of data is done qualitatively through data reduction suitable with subject matter, focused on the study and refers to the principal problem that wished to be answered on this study.

Based on the result of the study , it shows that the cause of land dispute in Mall Pasific Tegal land is at government with land owner due to the presence of the right of land management certificate (HPL) owned by tegal local government 16.250 m² wide on behalf of tegal city government which the right is changed to certificate of proprietary right Number M.613, M.667 and M.704. In the process of land dispute resolution, it revealed truth that the land right published as management right certificate on behalf of Tegal city government by Tegal city land affairs office and the absence of interior minister decision that referred on extending the right of management in the process of publishing the certificate, with the result that judge comitee of Tegal country court detect lie indication and engineering sign from land affairs office official in publishing the right of management certificate, then land certificate was canceled and ask to land affairs office official to return land right to land owner. In addition, another problem related to land dispute is the presence of contract agreement which state, second party (city government) can use the certificate of HGB number 596 Pekauman district and the owned right certificate number M.613, M.667, and M.704 Pekauman District at bank with the agreement of first party (gatot) and obviously it was a land dispute known yet the owner who has the right of the land.

Keywords: Role of local government, Land dispute resolution

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Kasus pertanahan meliputi beberapa macam antara lain : mengenai masalah status tanah, antara tanah negara atau bukan; masalah kepemilikan tanah, antara pemilik yang sah dan yang tidak sah; dan Masalah perolehan bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.

Mengingat permasalahan pertanahan yang muncul dewasa ini dimana secara kualitas maupun kuantitas semakin meningkat memerlukan penanganan yang sistematis. Berbagai upaya penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses litigasi (peradilan) yang ada dianggap belum mampu menyelesaikan sengketa yang ada, sehingga berbagai upaya alternatif penyelesaian sengketa pertanahan seperti mediasi, fasilitasi dan lainnya kemudian mengemuka dengan sasaran untuk meminimalisir sengketa pertanahan yang sarat dengan kepentingan, baik untuk kepentingan pembangunan maupun masyarakat sendiri. Selain itu, dalam konteks kasus pertanahan, dimana tanah merupakan permukaan bumi yang berupa daratan tempat manusia berdiri, bertempat tinggal, bercocok tanam dan segala jenis usaha untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya juga yang terpenting adalah tempat dimana suatu negara berdiri untuk melindungi, mengayomi rakyatnya dan untuk mencapai tujuan hidup yaitu kemakmuran dan kesejahteraan melalui usaha yang dilakukan oleh pemerintah.

Dengan demikian, setiap pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah, orang-orang atau pejabat berwenang seharusnya benar-benar memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai landasan hukum dan teknis pelaksanaan tugas dengan baik, sehingga pencapaian hasil tidak menimbulkan masalah atau sengketa baru. Berbagai usaha dan langkah yang ditempuh selama ini untuk mengendalikan penggunaan penguasaan tanah, pemilikan dan pengalihan hak atas tanah, telah dilaksanakan dengan baik, dan dapat dipergunakan untuk menunjang berbagai kegiatan pembangunan. Akan tetapi keberhasilan itu bukan tidak ada masalah, hal tersebut dapat dimaklumi karena masih terbatasnya tenaga dan prasarana.⁴

Secara ekonomis, sengketa itu telah memaksa pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya. Semakin lama proses penyelesaian sengketa itu, maka semakin besar biaya yang harus dikeluarkan. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform menunjukkan perlunya peningkatan penegakan hukum di bidang landreform sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang melandasinya. Akan tetapi, sengketa yang terkait dengan kepentingan (*interest*) para pihak paling efektif diselesaikan melalui mediasi, sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa. Dibandingkan melalui pengadilan, penyelesaian sengketa melalui mediasi lebih menghemat waktu dan biaya, tidak meninggalkan “luka” bagi para pihak karena tidak ada yang merasa dimenangkan atau dikalahkan.

Dalam kasus sengketa lahan pada Pacifi Mall yang terjadi, pertanyaan yang timbul dalam diri penulis mengenai apakah sebenarnya peran pemerintah yang seharusnya memberikan jaminan keamanan bagi para pihak yang bersengketa tanah tersebut. Untuk itu diperlukan

⁴ Badan Pertanahan Nasional, Laporan 10 Tahun BPS-September 1998-Maret 1989, Jakarta BPN

korelasi antara apa yang menjadi faktor para pihak yang bersengketa yang terjadi dengan peran-peran yang dilakukan oleh pemerintah dalam menangani sengketa lahan atau tanah di lahan Pacific Mall di Kota Tegal. Selain itu, mengenai apakah pemerintah kota mengambil sikap dan berperan menyelesaikan kasus sengketa tanah yang terjadi. Lemahnya peran institusi pemerintah dalam mengambil langkah dalam beberapa penyelesaian kasus sengketa tanah terus berulang terlontar ketika masalah sengketa tanah ini kembali muncul dipermukaan.

Masalah sengketa lahan dapat ditanggulangi ketika akar penyebab sengketa tanah itu terjadi sudah diketahui, banyak referensi yang bisa dijadikan acuan dalam menelaah akar sengketa tanah seperti ini yang kerap terjadi sebagai suatu produk sosial masyarakat kota. Pemerintah kota yang melakukan berbagai upaya penyelesaian sengketa tanah akan diteliti perannya oleh penulis sebagai salah satu bentuk upaya pemerintah dalam menjalankan tugasnya. Penelitian ini membuka persoalan dengan memfokuskan penelitian dalam judul: “Peran Pemerintah Daerah dalam Penyelesaian Sengketa Tanah pada Lahan Pacific Mall Kota Tegal”.

B. TEORI

Secara konseptual perlu dipahami tentang posisi pemerintah daerah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, yaitu bahwa yang dimaksud dengan pemerintahan daerah adalah: penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pemerintah daerah adalah kepala daerah, yaitu kepala daerah pada umumnya, seperti gubernur, bupati, dan wali kota, serta anggota DPRD. Kedudukan anggota DPRD sederajat sama tinggi dengan bupati, di mana kepala daerah memimpin bidang eksekutif dan DPRD bergerak di bidang legislatif. Dalam hal pembuatan peraturan daerah, kepala daerah dan anggota DPRD harus bersama-sama dalam pembuatan Perda. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah. Dengan demikian peran pemerintah daerah adalah segala sesuatu yang dilakukan dalam bentuk cara tindak baik dalam rangka melaksanakan otonomi daerah sebagai suatu hak, wewenang, dan kewajiban pemerintah daerah untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Konflik pertanahan adalah konflik yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung sebab setiap orang atau kelompok selalu memiliki kepentingan dengan hal tersebut.⁵ Lebih lanjut pengertian sengketa tanah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agrarian/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan Pasal 1 butir 1: “sengketa tanah adalah perbedaan pendapat mengenai :

- a. Keabsahan suatu pihak.
- b. Pemberian hak atas tanah.
- c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi Badan Pertanahan Nasional”.

Berkenaan dengan pengertian sengketa di atas, dapat diketahui bahwa kata sengketa terkait dengan perkara dalam Pengadilan untuk diselesaikan menurut peraturan hukum yang berlaku. Dari definisi tersebut, maka dapat dikatakan bahwa sengketa tanah adalah merupakan konflik

⁵ Susetiawan, *Op. Cit*, 2001, hal 65

antara beberapa pihak yang mempunyai kepentingan yang sama atas bidang-bidang tanah tertentu yang oleh karena kepentingan tersebut maka dapat menimbulkan akibat hukum.

Faktor yang melatarbelakangi terjadinya konflik atau sengketa tanah adalah suatu peristiwa yang merupakan dorongan dimana dorongan tersebut dapat mempengaruhi dan menyebabkan konflik atau sengketa tanah. Menurut Dorcey (Mitchell) sebagaimana dikutip oleh Sutaryono dkk, menyebutkan bahwa ada 4 (empat) dasar atau penyebab terjadinya konflik, yaitu: (1) perbedaan pengetahuan atau pemahaman; (2) perbedaan nilai; (3) perbedaan kepentingan; dan (4) persoalan pribadi atau karena latar belakang sejarah.⁶ Ada beberapa hal-hal yang menjadi penyebab terjadinya konflik, antara lain: Perbedaan tujuan dan kepentingan; Perbedaan pemahaman; Perbedaan individu atau kepribadian; Perbedaan cara pandang; Perbedaan latar belakang budaya; dan Perubahan-perubahan nilai yang cepat.

Mediasi adalah salah satu proses alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) dan prosedur yang disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi (perdamaian) yang saling menguntungkan para pihak.⁷

Secara resmi Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik di Indonesia menurut penjelasan Pasal 53 UU Nomor 9 Tahun 2004 mengacu pada UU Nomor 28 Tahun 1999, yaitu terdiri dari asas kepastian hukum, asas keterbukaan, asas proporsionalitas, asas profesionalitas, asas akuntabilitas, asas tertib penyelenggaraan negara dan asas kepentingan umum. Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara, sesuai yang dikemukakan oleh Sarjita, bahwa⁸:

“penyelesaian sengketa tanah dapat dibedakan menjadi 2, yaitu penyelesaian melalui jalur pengadilan/Ligitasi dan jalur non pengadilan (Perundingan/musyawarah atau *negotiation*, Konsiliasi/*conciliation*, Mediasi/*mediation*, Arbitrase/*arbitran*). Apabila usaha musyawarahnya tidak menemukan kesepakatan maka yang bersangkutan/pihak yang bersengketa dapat mengajukan masalahnya ke Pengadilan (Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara)”.

C. METODE

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian deskriptif yang bersifat kualitatif. Sumber informasi dalam penelitian ini diperoleh dari nara sumber yang mewakili dari masing-masing instansi/departemen. Jenis data yang digunakan yaitu Data Primer dan Data Sekunder. Teknik dan alat pengumpulan data yang digunakan dengan Wawancara dan Studi Pustaka serta analisis data.

PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN

1.1. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Terjadinya Sengketa Tanah di Lahan Pacific Mall Kota Tegal

Seperti apa yang dipahami dalam kajian teoritis pada bab sebelumnya. Sengketa tanah merupakan masalah hukum pemegang hak atas tanah mengadakan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara

⁶ Sutaryono dkk, *Op. cit*, 2005, hal 52

⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah*, hlm. 173-174

⁸ Sarjita, *Teknik dan Starategi Penyesaian Sengketa Pertanahan*, Edisi Revisi, Tuga Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005, hal 9

administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hasil penelitian berupa bentuk sengketa tanah dan penyebab sengketa tanah yang diperoleh dari lapangan dengan melakukan wawancara kepada subjek penelitian dan melakukan observasi memperoleh keterangan yang akurat terkait dengan obyek sengketa.

1. Bentuk sengketa tanah

Bentuk sengketa tanah yaitu sengketa faktual yang membahas mengenai pengukuran batas bidang tanah dan surat tanah yang menunjukkan bukti kepemilikan tanah tersebut selain itu terdapat sengketa yuridis yang membahas mengenai riwayat tanah tersebut dan sertifikat atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat.

a. Sengketa faktual

Secara umum pengukuran batas bidang tanah adalah salah satu syarat administrasi yang harus dipenuhi dalam melakukan suatu pendaftaran tanah atau pun ketika adanya perubahan data akibat terjadinya bencana alam, tanah tersebut dijual kepada orang lain, diwakafkan, peralihan hak waris tanah dari seseorang kepada keturunannya.

b. Sengketa yuridis

Sengketa yuridis membahas tentang riwayat tanah, dan sertifikat tanah, yaitu : 1). Riwayat tanah merupakan penggambaran asal usul tanah yang menjadi hak dari seseorang atau suatu badan, dan 2). Sertifikat tanah merupakan buku tanah dan surat ukurnya yang setelah dijilid satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

2. Penyebab Sengketa Tanah

Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa tanah pada lahan Pasific Mall adalah sebagai berikut :

a. Kepastian Hak Milik

Dalam mencari kepastian hak milik atas tanah tersebut perlu diadakan suatu penyelidikan dari data yang akan yang disampaikan oleh pihak-pihak yang mengaku sebagai pemilik atas tanah tersebut. Hal ini dapat dilakukan dengan terlebih dahulu menyelidiki riwayat tanah tersebut terlebih dahulu dan mencocokkan dengan kesaksian para saksi atas alat bukti yang ditunjukkan di persidangan serta berdasarkan undang-undang yang berlaku juga melalui pertimbangan hakim maka diputuskan suatu keputusan yang dapat memberikan keadilan bagi dua belah pihak.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang pada pokoknya menyebutkan dalam suatu daerah yang akan melakukan pendaftaran tanah sebelumnya tanah tersebut diukur dan diadakan pengukuran serta mengadakan penyelidikan riwayat bidang tanah dan menetapkan batas-batasnya, selanjutnya setelah pembuatan peta tanah harus diumumkan di Kantor Kepala Desa selama 3 (tiga) bulan. Selain itu, Pelepasan hak milik (HM) dari hak pengelolaan (HPL) sudah di atur pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973.

b. Proses Edukasi Permasalahan

Proses edukasi merupakan rangkaian tindakan yang memberikan pengetahuan untuk memecahkan permasalahan yang dihadapi hingga didapatkan solusi yang terbaik dalam menyelesaikan suatu masalah. Dalam pembuatan surat tanah atau buku tanah perlu ditinjau pedoman yang mengatur tata cara penerbitan suatu sertifikat atas tanah dan pejabat-pejabat yang berhak memberikan hak pengelolaan atas tanah Negara yang dijadikan sebagai hak penguasaan atas tanah tersebut.

c. Transaksi Dalam Penggunaan Lahan

Dalam membangun Kota Tegal, pemerintah kota telah menyusun program rencana pembangunan daerah otonomi yang termaksud didalam adalah pembangunan Pasific Mall diatas

tanah eks terminal. Hal ini ditandai dengan adanya nota kesepakatan atau Memorandum of Understanding (MoU) yang terjadi antara Pemerintah Kota Tegal dengan investor sehingga menimbulkan gugatan kepada Pemerintah Kota Tegal.

Jadi jelaslah bahwa sengketa tanah yang terjadi pada lahan Pasific Mall di Kota Tegal pada dasarnya bukan tujuan dari pihak-pihak yang bersengketa, tetapi karena adanya faktor-faktor yang menyebabkan sengketa tanah itu terjadi. Selain itu terjadinya sengketa tanah karena masing-masing pihak tidak menyadari hak dan kewajibannya, sehingga terjadi perselisihan pendapat dan tidak menemukan penyelesaiannya dimana pihak-pihak yang bersengketa yang bersangkutan sudah dipengaruhi beberapa faktor Kepastian Hak Milik, Proses Edukasi Permasalahan dan Transaksi dalam Penggunaan Lahan, seperti penerbitan sertipikat, dan perjanjian kontrak.

1.2. Peran Pemerintah Kota Tegal terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah di Lahan Pasific Mall Kota Tegal

Pada bagian ini penulis membagi pemerintah dalam dua bagian sebagaimana batasan pemerintah merunut pemerintahan dalam skala besar yakni Eksekutif dan Legislatif. Lembaga peradilan sebagai representasi yudikasi di negeri ini mengingat sengketa tanah ini diadili dan banyaknya jumlah orang yang terlibat. Peran lembaga tersebut dengan memasukkan Pengadilan Negeri Kota Tegal dalam upayanya menangani kasus perselisihan sengketa namun tidak penjabaran mengenai perannya hanya dimasukkan dalam pembahasan diantara dua bagian pemerintah, selain itu penulis juga menemukan adanya jalinan kerjasama antar pemerintah kota dengan pihak pengadilan untuk bahu membahu menangani kasus sengketa tanah ini.

1.2.1. Peran Eksekutif di Kota Tegal

Lembaga pemerintah di bawah naungan Pemkot Tegal ini lebih mengutamakan pola penyampaian konsep masyarakat damai kepada berbagai elemen serta bersifat investigatif terhadap potensi konflik yang akan terjadi. Selain itu, program juga dikhususkan pada beberapa wilayah yang memang dekat dengan siklus sengketa tanah pada lahan Pasific Mall.

Sosialisasi regulasi

Apabila dalam hal ini pemda tidak ada bukti pelepasan atas 3 bidang tanah tersebut maka pemda dapat mengajukan surat kepada BPN yang kemudian akan diproses oleh BPN untuk dibatalakan karena cacat hukum. Menurut regulasi untuk mendapatkan SK Gubernur maka harus ada permohonan melalui BPN Tegal, kemudian ada risalah kepanitiaan tanah yang ada didalamnya beranggotakan lurah dan camat setempat. Terdapat 3 bidang tanah tersebut apabila dilihat dari proses yang ada sudah benar akan tetapi kemungkinan ada kesalahan administrasi, apabila tidak ada kelengkapan dari pemda maka bisa dikategorikan bahwa penerbitan HM atas tiga bidang tanah tersebut cacat hukum. Regulasi saat itu sesuai dengan UU Nomor 6 Tahun 1972 dan Permendagri Nomor 5 Tahun 1973 masih menggunakan istilah Subdirektorat dan Direktorat.

1.2.2. Peran Panitia Khusus I DPRD Kota Tegal

Panitia Khusus I dibentuk dengan keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tegal Nomor 170/01/2011 tanggal 6 Januari 2011 tentang Pembentukan Panitia Khusus I Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tegal, Pembahasan Pemasalahan Pasific Mall; Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tegal Nomor 171/01/2011 tanggal 6 Januari 2011 Ketua, Wakil Ketua, Sekretaris dan Anggota Panitia Khusus I Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tegal Pembahasan Permasalahan Pasific Mall dalam sengketa 3 bidang tanah seluas 400m² yang terletak di Pasific Mall, Jalan Mayjen Soetoyo Tegal.

Upaya Panitia Khusus I

Sesuai dengan tujuan pembentukan Pansus I maka Pansus berupaya semaksimal mungkin untuk mengurai masalah yang terjadi dalam kaitannya dengan sengketa 3 Bidang Tanah di Lokasi Pasific Mall dan berupaya agar ketiga tanah HM M.613, M.667, dan M.704 diserahkan kembali kepada Pemerintah Kota Tegal.

Langkah-langkah yang sudah ditempuh Pansus I antara lain :

1. Memanggil dan mendengarkan keterangan berbagai pihak yang terkait dengan sengketa ini dan menyimpulkan pelepasan hak atas tanah HM No. M.613, M.667, dan M.704 seluas $\pm 400\text{m}^2$ adalah menjadi kewajiban PT. Intigriya Primasakti sesuai dengan Surat Pernyataan “Tanah dengan sertifikat HM No. M.613, M.667, dan M.704 seluas $\pm 400\text{m}^2$ atas nama Made Widiana (Direktur PT. Bamas Satria Perkasa) merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 596 atas Hak Pengelola (HPL) seluas 15.125m^2 , tanah Hak Milik seluas 400m^2 menjadi tanggung jawab seluas PT. Intigriya Primasakti yang selanjutnya dihibahkan ke Pemerintah Kota Tegal”.
2. Melakukan pertemuan dengan PT. Intigriya Primasakti dan PT. Sri Tanaya Megatama pada tanggal 5 Mei 2011 dan kedua pihak tersebut menyampaikan kesanggupannya untuk mengurus pelepasan hak atas tanah dengan sertifikat HM No. M.613, M.667, dan M.704 seluas $\pm 400\text{m}^2$ atas nama Made Widiana dan selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Kota Tegal. Dalam hal ini PT. Intigriya Primasakti menyatakan siap secara financial dan PT. Sri Tanaya Megatama akan mengurus dokumen yang berkaitan dengan pelepasan hak atas tanah tersebut.
3. Melakukan pertemuan tanggal 9 Mei 2011 dengan ketiga pihak yaitu PT. Intigriya Primasakti, PT. Sri Tanaya Megatama dan PT. Bamas Satria Perkasa didampingi juga oleh Bagian Hukum dan Kuasa Hukum Pemerintah Kota Tegal. Dalam pertemuan ini tidak tercapai kesepakatan diantara pihak-pihak tersebut. Pihak Gatot Iswata dari PT. Intigriya Primasakti menyatakan agar masalah ini selesai dengan cara musyawarah dan siap membayar dengan harga sesuai NJOP yaitu 702.000 per M^2 . Pihak Made Widiana yang semula menyatakan siap musyawarah namun kemudian memutuskan tidak akan menjual tanah tersebut dan menghendaki ditukar dengan tanah milik PT. Sri Tanaya Megatama yang ada di Purwokerto. Pihak PT. Sri Tanaya Megatama menolak permintaan pihak Made Widiana dengan alasan tanah tersebut tidak ada kaitannya dengan kasus ini dan harga tanah tersebut jauh lebih tinggi daripada harga tanah yang ada di lokasi Pasific Mall. Pihak Made Widiana mengatakan apabila penawaran itu tidak diterima oleh PT. Sri Tanaya Megatama maka Made Widiana akan segera memintakan eksekusi kepada Pengadilan Tinggi Negeri Tegal.
4. Memanggil Bagian Hukum dan Kuasa Hukum Pemerintah Kota Tegal untuk menanyakan langkah-langkah apa yang akan ditempuh oleh Pemerintah Kota Tegal dan pada saat itu dijawab oleh kuasa hukum bahwa Pemerintah Kota Tegal sebagai pihak yang paling berkepentingan terhadap tanah-tanah SHM No. M.613, M.667, dan M.704 seluas $\pm 400\text{m}^2$ masih menunggu sikap PT. Sri Tanaya Megatama untuk melakukan upaya hukum PK namun pada prinsipnya Pemerintah Kota Tegal dapat melakukan gugatan kepada Gatot Iswata atau PT. Intigriya

Primasakti karena dalam surat pernyataannya menyatakan kesanggupannya terhadap tanah Hak Milik No. M.613, M.667, dan M.704 seluas $\pm 400\text{m}^2$ menjadi tanggungjawab PT. Intigriya Primasakti yang selanjutnya dihibahkan ke Pemerintah Kota Tegal. Pemerintah Kota Tegal dapat juga melakukan gugatan kepada PT. Sri Tanaya Megatama sebagai tergugat berkepentingan. Terhadap putusan Mahkamah Agung, Pemerintah Kota Tegal dapat melakukan upaya hukum PK dengan mencari novum baru berkaitan dengan denah lokasi tanah dan asal usul kepentingan tanah No. M.613, M.667, dan M.704 tersebut.

Dari hasil pembahasan Pansus I melalui rapat baik internal maupun dengan pihak-pihak terkait dengan permasalahan Pasific Mall ini menghasilkan rekomendasi sebagai berikut :

1. Pansus I menugaskan Pemerintah Kota Tegal dan BPN agar melakukan penelusuran terhadap asal usul kepemilikan tanah dengan sertifikat Hak Milik secara perorangan diatas HPL eks terminal Kota Tegal sesuai permendagri Nomor 5 Tahun 1973. Hal ini didasarkan temuan pansus I saat konsultasi ke BPN Provinsi ditemukan adanya gambar denah lokasi yang berbeda antara gambar situasi yang ada di BPN Provinsi dengan gambar pada berkas gugatan perdata PT. Bamas Satria Perkasa dan fakta lokasi di lapangan.
2. Pemerintah Kota Tegal agar segera mendesak PT. Tanaya Megatama untuk melaksanakan kewajiban sebagaimana tertuang dalam kesepakatan dan perjanjian antara Pemerintah Kota Tegal dan PT. Sri Tanaya Megatama untuk menghibahkan 3 bidang tanah SHM No. M.613, M.667, dan M.704 seluas $\pm 400\text{m}^2$ kepada Pemerintah Kota Tegal.
3. Mensupport/ mendesak PT. Sri Tanaya Megatama (sebagai tergugat) untuk melaksanakan keputusan Mahkamah Agung Nomor 1231/K/Pdt/2006 tanggal 24 April 2007 dan apabila berkeberatan agar melakukan upaya hukum PK atas putusan Mahkamah Agung.

1.2.3. Mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Tegal

Persoalan sengketa tanah coba diselesaikan melalui mediasi sebagai tahapan dalam penyelesaian sengketa yang terjadi, dan berakhir tanpa ada kepuasan bagi kedua belah pihak, maka kasus tersebut dibawa ke Pengadilan Negeri untuk keadilan bagi hak atas tanah tersebut.

1.2.4. Proses Peradilan di Pengadilan Negeri Tegal

Berdasarkan hasil akhir bahwa mediasi yang dilakukan tidak mendapatkan kesepakatan maka dilakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tegal dengan tuntutan bahwa sesuai dengan peta tanah milik dan riwayat tanah tersebut adalah tanah milik Gatot Iswata dan Made yang dahulu diambil alih oleh pemerintah daerah untuk pembangunan Pasific Mall dan telah terikat janji dengan pihak investor dari PT. Sri Tanaya Megatama (Pemilik Pasifik Mall).

Berdasarkan bukti yang ditunjukkan dalam persidangan tersebut maka Pengadilan Negeri Tegal menyatakan bahwa tindakan pemerintah kota yang berkali-kali melakukan ketidak hati-hatian atas tanah yang masih berstatus sengketa adalah tindakan salah.

Dalam kasus sengketa tanah diperlukan peran serta pemerintah untuk menyelesaikannya dengan akal sehat dan menggunakan kaidah berpikir tepat dan logis. Kaidah berpikir tepat dan logis merupakan cara berpikir sesuai tahap-tahap penalaran atau kegiatan akal budi. Prinsip akal budi secara aspek mental meliputi pengertian (*concept*), putusan (*judgement*) dan penyimpulan (*reasoning*). Sebagai langkah awal, pemerintah sebagai penengah harus mengetahui permasalahannya secara detail dengan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai status

kepemilikan tanah. Kemudian pemerintah mengkaitkan antara hukum dengan fakta yang ada dan menyimpulkan kepemilikan atas tanah. Kaidah berpikir logis sangat penting dilakukan agar hasil keputusannya dapat diterima oleh kedua belah pihak.

1.3. Kendala-Kendala yang Dihadapi Pemerintah Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Lahan Pasific Mall Kota Tegal

Berdasarkan dari berbagai uraian di atas mengenai peranan pemerintahan daerah dalam penyelesaian sengketa tanah sebagai pembina, pengayom, dan pelayanan kepada masyarakat, tidak terlepas dari berbagai kendala-kendala yang dihadapi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat sebagai berikut:

1. Pemerintah tidak dapat menemukan Hak Waris dari Hak Milik No. 613, No. 667 dan No. 704

Saat ini, tanah merupakan komoditi yang sangat penting dan strategis. Dalam kehidupan sehari-hari sering kali terjadi sengketa akibat rebutan tanah. Sengketa tersebut tidak hanya terjadi antara seseorang dengan orang lain, tetapi juga di antara keluarga, misalnya soal tanah warisan. Persengketaan tersebut tidak sedikit yang mengakibatkan keretakan hubungan keluarga, bahkan sampai jatuh korban.

Sampai saat ini pemerintah tidak dapat menemukan kepemilikan 3 (tiga) surat Hak Milik tersebut. Pemilik SHM No. 667 atas nama Sosrodjojo, sertifikat itu telah ditemukan tetapi pemegang sertifikat tersebut telah dialihkan kepada ahli warisnya. Dan ahli warisnya tidak dapat memberi keterangan tentang sertifikat tersebut. Sehingga apabila suatu saat penggugat melakukan upaya hukum atas kepemilikan tanah tersebut maka pemerintah wajib membayar ganti rugi atas tanah yang telah di tukar gulingkan kepada investor.

2. Peraturan UU No. 5 Tahun 1974 dipandang belum sepenuhnya mengatur tentang penyelesaian permasalahan pertanahan ini.

Dijelaskan bahwa proses pelepasan tanah aset Pemerintah Daerah dari HPL menjadi Hak Milik diatur dalam UU No. 5 Tahun 1974 harus melalui persetujuan Menteri Dalam Negeri. Persetujuan Menteri Dalam Negeri tersebut tidak dapat didelegasikan kepada Gubernur. Dengan demikian apabila ada proses pengalihan HPL menjadi Hak Milik yang tidak sesuai prosedur maka bisa dilakukan pembatalan sertifikat Hak Milik. Pengelolaan aset/ barang Daerah berupa tanah-tanah yang dikuasai Pemerintah Daerah berupa HPL dan hak penguasaan maka masuk dalam barang Daerah diatur dengan PP No. 6 Tahun 2006 dan Permendagri No. 17 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Daerah.

3. Permasalahan Pasific Mall dengan mantan pejabat Kota Tegal

Pada tahun 1971 terjadi jual beli di kawasan eks terminal. Antara istri mantan pejabat Walikota dengan Soemarsono Sosrodjyo, dengan membeli sebuah ruko di kawasan tersebut. Setelah adanya transaksi jual beli, istri mantan walikota ini membuat sertifikat ke BPN Kota Tegal.

Namun pada tahun 2004 adanya tukar guling antara Pemerintah Kota Tegal dengan Investor. Dengan adanya pengukuran tanah tersebut muncul kejanggalan pada sertifikat yang dimiliki mantan istri walikota. Setelah ditelusuri dan pembuktian sertifikat dari BPN Provinsi sangat berbeda dengan sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN Kota Tegal. Berbagai pendapat muncul kalau sertifikat tersebut telah di klaim. Dari tahun 2004

sampai dengan tahun 2011 sulit untuk menemukan kepemilikan sertifikat yang di maksud itu, karena sertifikat tersebut sudah berbalik nama dan dipegang oleh ahli waris.

Dengan adanya birokrasi berbelit-belit maupun terkesan alot, sebagaimana yang diminta salinan MoU kerjasama Pemkot dengan PT Sri Tanaya Megatama, namun yang diberikan kepada Pansus I berupa salinan kerjasama antara PT Inti Griya (Gatot Iswata) yang sudah tidak berlaku lagi. Lebih jauh dijelaskan, dari MoU tersebut akan diperoleh kejelasan mengenai luas tanah eks terminal bus, dan kejelasan status bidang-bidang tanah di sisi kanan kirinya.

Untuk mengungkap kasus lahan eks terminal, yang saat ini dimanfaatkan untuk bangunan Pacific Mall Panitia Khusus (Pansus) 1 DPRD Kota Tegal bakal melacak proses pembuatan Sertifikat Hak Milik (SHM). Bahkan Pansus juga akan meminta penjelasan dari mantan anggota DPRD periode 1999-2004 dan para pejabat dilingkungan Pemerintah Kota (Pemkot) Tegal, yang mengetahui prosesnya. Dengan langkah ini, diharapkan ada titik terang.

4. Tumpang tindih atas alas hak kepemilikan lahan yang diterbitkan BPN. Disini terlihat bahwa BPN belum optimal dalam mengelola pendaftaran tanah;

Kesalahan tersebut menimbulkan *overlapping* (tumpang tindih) sertifikat, yaitu keadaan dimana sebagian sertifikat yang satu menjadi bagian dari sertifikat yang lain.

Faktor penyebab terjadinya Sengketa tanah Sertifikat Tumpang Tindih di lahan Pasific Mall Kota Tegal oleh adanya kesalahan dalam penggambaran bidang tanah pada saat proses permohonan sertifikat dan kemungkinan kesalahan pemohon pada saat proses pengukuran tanah, Setelah di ketahui ada bidang tanah yang tidak sesuai antara tanah yang di kuasai dengan sertifikat tanda bukti hak yang di miliki, para pihak mengadukan ke Kantor Pertanahan Kota Tegal untuk memperoleh solusi pemecahan masalah tersebut melalui surat pengaduan oleh PT. Inti Griya Primasakti (Gatot) dan PT. Bamas Satria Perkasa (Made) para pihak di pertemuan di lahan Pasific Mall Untuk Musyawarah dan mengatasi masalah tersebut dengan cara menyesuaikan letak bidang tanah dengan pemegang hak.

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Faktor-Faktor yang melatarbelakangi terjadinya sengketa di lahan Pasific Mall Kota Tegal, dalam proses penyelesaian sengketa tanah, ada beberapa hal yang perlu diketahui yaitu bentuk sengketa tanah, penyebab sengketa tanah serta penyelesaian sengketa tanah yang membutuhkan waktu yang panjang.
 - a. Bentuk Sengketa Tanah, terbagi atas dua bentuk yang harus diketahui yaitu :
 - 1). Sengketa Faktual, merupakan pengukuran batas bidang tanah sebagai persyaratan administrasi yang harus dipenuhi dalam membutan suatu pendaftaran tanah atau pun ketika adanya perubahan data akibat terjadinya bencana alam, tanah tersebut dijual kepada orang lain, diwakafkan, peralihan hak waris tanah dari seseorang kepada keturunannya.
 - 2) Sengketa Yuridis, membahas tentang riwayat tanah yang menggambarkan asal-usul tanah tersebut serta sertifikat hak atas tanah.

b. Penyebab Sengketa Tanah

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi sengketa tanah adalah sebagai berikut: Kepastian hak atas milik; Proses edukasi permasalahan; dan Transaksi dalam penggunaan lahan.

2. Peran Pemerintah kota terhadap penyelesaian sengketa tanah di lahan Pasific Mall kota Tegal dapat ditemukan dari adanya upaya penyelesaian yang intensif dari pihak aparat pemerintahan daerah termasuk Walikota beserta jajarannya yang bekerjasama dengan lembaga-lembaga yang yang mengurus sengketa tanah ini di daerahnya. Jika permasalahan bersifat strategis, maka diperlukan pembentukan tim terpadu dari beberapa unit kerja, jika bersifat politis, sosial, ekonomis, maka tim melibatkan lembaga lain, seperti Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, Pengadilan, Pemerintah Daerah dan Instansi terkait lainnya.

Peranan pemerintah kota dalam penyelesaian Sengketa Tanah dapat dilihat bahwa penyelesaian sengketa tanah harus dilaksanakan melalui beberapa tahapan yaitu pelaksanaan mediasi, proses peradilan di Pengadilan Negeri Tegal dan proses peradilan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Karena terdapat masalah sangat krusial maka masalah ini dibawah hingga tingkat pengadilan.

Dalam kerjanya pansus I untuk menelusuri permasalahan sengketa tanah. Hasil dari kerja pansus I muncul rekomendasi:

- Pansus I menugaskan Pemerintah Kota Tegal dan BPN agar melakukan penelusuran terhadap asal usul kepemilikan tanah dengan sertifikat Hak Milik.
 - Pemerintah Kota Tegal mendesak PT. Sri Tanaya Megatama untuk menghibahkan 3 bidang tanah.
 - Mensupport/ mendesak PT. Sri Tanaya Megatama (sebagai tergugat) untuk melaksanakan keputusan Mahkamah Agung Nomor 1231/K/Pdt/2006 tanggal 24 April 2007 dan apabila berkeberatan agar melakukan upaya hukum PK atas putusan Mahkamah Agung.
3. Kendala-kendala yang dihadapi pemerintah dalam penyelesaian sengketa/konflik pertanahan yang terjadi di lahan Pasific Mall ini muncul dalam beragam bentuk, dapat dilihat sebagai berikut:
 - a. Pemerintah tidak dapat menemukan Hak Waris dari Hak Milik No. 613, No. 667 dan No. 704.
 - b. Peraturan UU No. 5 Tahun 1974 dipandang belum sepenuhnya mengatur tentang penyelesaian permasalahan pertanahan ini.
 - c. Permasalahan Pasific Mall dengan mantan pejabat Kota Tegal
 - d. Tumpang tindih atas alas hak kepemilikan lahan yang diterbitkan BPN. Disini terlihat bahwa BPN belum optimal dalam mengelola pendaftaran tanah.

B. REKOMENDASI

1. Sebelum diadakan penerbitan sertifikat atas tanah oleh kantor pertanahan perlu diketahui riwayat tanah terlebih dahulu sehingga diketahui siapa yang berhak atas tanah tersebut, juga dalam penerbitan sertifikat hak pengelolaan harus berdasarkan surat keputusan yang beri oleh Menteri Dalam Negeri karena yang wewenang memberi hak pengelolaan adalah Menteri Dalam Negeri sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972, dan wajib mengembalikan hak atas tanah ke tangan pemegang hak atas tanah tersebut.
2. Diharapkan dengan adanya kasus ini menjadi pembelajaran bagi pemerintahan selanjutnya agar tidak mengulangi kesalahan sama yang dilakukan oleh pemerintah masa lalu mengambil alih tanpa hati-hati akan hak atas tanah yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah.
3. Dalam proses perjanjian kontrak pemerintah daerah harus mengeluarkan izinnya maupun dalam pengambilan kebijakan dengan sikap hati-hati dan memperhatikan kepentingan nasional atau masyarakat dibandingkan dengan kepentingan pribadi tersebut. Hal ini menjadi penting karena akar masalahnya adalah rendahnya pengetahuan pemda tentang peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang konflik pertanahan dan ketidakjelasan akan akibat dari perubahan peta politik di daerah. Maka perlu ditindak lanjuti dengan dilakukannya sosialisasi peraturan kepada daerah-daerah yang berwenang untuk membuat/melakukan perjanjian kontrak.
4. Pansus I itu harus tetap ada karena peran pansus I itu ditunjuk oleh Ketua DPRD untuk menelusuri asal mula permasalahan tersebut. Pansus I merekomendasikan kepada Ketua DPRD temuan dalam sengketa tanah itu dan anggota pansus I ini mempunyai dedikasi tinggi untuk menganalisis permasalahan itu karena apabila anggota pansus tidak memiliki komitmen untuk bersungguh-sungguh menyelesaikan masalah itu maka kasus itu akan terus menerus menjadi perdebatan publik.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pertanahan Nasional, Laporan 10 Tahun BPS-September 1998-Maret 1989, Jakarta BPN
- Irawan Surojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arseola, Surakarta, 2006
- Muhadam Labolo, *Memahami Ilmu Pemerintahan*, PT. Raja Grafindo Persada : Jakarta. 2006.
- Sarjita, *Teknik dan Starategi Penyesaian Sengketa Pertanahan*, Edisi Revisi, Tuga Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005
- Soejono Soekanto, *Penilaian Organisasi Pelayanan Publik*, Pustaka Pelajar : Yogyakarta. 1995.
- Susetiawan, "Rekognisi sebagai Penyelesaian Konflik Pertanahan: Sebuah Tinjauan Pendekatan Pemberdayaan Masyarakat" *Masyarakat Indonesia*, Jilid XXVII, No. 1. 2001
- Sedarmayanti, *Good Governance (Kepemerintahan yang baik)*, cet.1 Bandung: Mandar Maju, 2003