

**PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN PEMBANGUNAN
PERUMAHAN (STUDI KASUS PT. X DI KABUPATEN BEKASI)
LAND ACQUISITION FOR HOUSING DEVELOPMENT PURPOSES (CASE
STUDY OF PT. X IN BEKASI REGENCY)**

Alysha Azalia Samhan dan Arsin Lukman

Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Korespondensi Penulis : Alyshaazaliasamhan@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Alysha Azalia Samhan dan Arsin Lukman. *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan Perumahan (Studi Kasus PT. X di Kabupaten Bekasi)*. Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan bagi setiap orang. Penelitian ini membahas mengenai bagaimana tata cara pengadaan tanah untuk perumahan dan kendala apa saja yang dihadapi PT. X dalam pengadaan tanah Perumahan Y. Penelitian ini menggunakan metode penelitian dengan tipe non-doktrinal yang bersifat deskriptif dan jenis data menggunakan data primer dan sekunder dengan menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta dianalisis secara kualitatif dan penarikan kesimpulan secara deduktif. Pembahasan penelitian menunjukkan bahwa tata cara pengadaan tanah yang digunakan untuk pembangunan perumahan Y adalah dengan melalui pelepasan hak, hal ini sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994. Kendala dan solusi dalam pengadaan tanah disini adalah adanya keterbatasan tanah, pemilik bidang tanah meminta harga imbalan yang tinggi, adanya keterlibatan pihak ketiga, dan banyaknya waktu juga biaya yang diperlukan dalam hal proses perizinan. Upaya yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan alih fungsi lahan, musyawarah kepada pemilik bidang tanah untuk pembayaran secara bertahap kepada pemilik tanah dengan jangka waktu yang lebih panjang, mencari informasi dan mendapatkan riwayat tanah, dan mengeluarkan Paket Kebijakan Ekonomi (PKE) XIII.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah Perumahan, Pengadaan Tanah

ABSTRACT

A house is a necessity for everyone. This study discusses how the procedures for land acquisition for housing and what obstacles are faced by PT. X in the acquisition of land for Y Housing. This study uses a non-doctrinal descriptive research method and the type of data uses primary and secondary data using primary legal materials and secondary legal materials and is analyzed qualitatively and conclusions are drawn deductively. The discussion of the study shows that the procedure for land acquisition used for the construction of Y housing is through the release of rights, this is in accordance with the Decree of the Minister of State for Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 21 of 1994. The obstacles and solutions in land acquisition here are the limited land, the land owner asks for a high compensation price, the involvement of a third party, and the amount of time and costs required in the licensing process. Efforts that can be made are to convert land, consult with the land owner for gradual payments to the land owner with a longer period of time, seek information and obtain land history, and issue Economic Policy Package (PKE) XIII.

Keywords: Housing Land Acquisition, Land Acquisition

A. PENDAHULUAN

Pendahuluan Manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya memerlukan 5 hal untuk melengkapi kehidupan yaitu wisma, marga, karya dan penyempurna. Arti dari wisma adalah bangunan, rumah tinggal yang dapat menjadi tempat perlindungan dan tempat tinggal bagi manusia. Arti dari marga adalah sarana perhubungan darat, Arti dari karya adalah tempat untuk berusaha. Arti dari suka adalah tempat untuk rekreasi, dan arti dari penyempurna adalah tempat peribadatan, pendidikan, dan sebagainya. Arti dari wisma adalah suatu tempat tinggal yang mempunyai peran penting dalam proses pembangunan kehidupan bangsa Indonesia baik dalam kota maupun desa, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar NRI 1945 yang bunyinya sebagai berikut:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”

Unsur pokok kesejahteraan bagi rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan tempat tinggal yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia beserta keluarganya, sesuai harkat dan martabatnya sebagai manusia¹. Untuk memenuhi kebutuhan hajat dan kesejahteraan masyarakat negara perlu memperhatikan kebutuhan tempat tinggal dengan melakukan penyelenggaraan perumahan.

Seluruh warga negara Indonesia berhak mendapatkan hak untuk memiliki tempat tinggal atau rumah yang layak. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat maka tanah diperlukan untuk diperuntukan sebagai penyediaan tempat tinggal. Oleh karena itu negara harus memperhatikan penggunaan tanah dengan sebaik-baiknya karena Negara sebagai penguasa tertinggi sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi:

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 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.”

¹ Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, p.28.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia.² Negara memiliki kewajiban untuk mengadakan pembangunan guna mewujudkan kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Negara dalam melakukan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman secara tegas diatur dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia yang penting yang digunakan untuk mengembangkan harkat dan martabat dan dalam kehidupan manusia.³ Tidak hanya sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi rumah juga merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup masyarakat dan dirinya untuk menampakkan jati diri. Berdasarkan data yang ada di Badan Pertanahan Nasional dari 13 kota, bahwa 60 – 80% adalah kawasan perumahan. Oleh karena itu perumahan mempunyai peranan penting dalam membangun kehidupan masyarakat.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat untuk tempat tinggal PT. X membangun perumahan Y di kabupaten Bekasi. Dalam hal ini masalah yang dapat diidentifikasi adalah pengadaan hak atas tanah untuk pembangunan perumahan, hak atas tanah yang melekat pada tanah untuk pembangunan perumahan, serta kendala – kendala yang timbul selama pengadaan tanahnya tersebut. Perumahan Y memiliki luas tanah sebesar 8,2 Ha terdidi dari beberapa bidang tanah, pengadaan tanahnya di dapatkan dari beberapa pemilik dan sebagian besar diperoleh dengan status tanah masih Tanah bekas Hak Milik Adat yang dibuktikan dengan Girik. Berdasarkan penjelasan diatas, penulis ingin mengadakan penelitian mengenai perolehan tanah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat atas tempat tinggal, maka permasalahan yang akan penulis angkat adalah bagaimana pengadaan tanah untuk pembangunan Perumahan Y oleh PT. X di Kabupaten Bekasi?, Kendala-kendala dan solusi apa saja dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Perumahan Y oleh PT. X di Kabupaten Bekasi?. Maka dari itu, berdasarkan pada latar belakang tersebut,

² A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Perumahan dan Permukiman dan Undang-undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, 1997, p.30.

³ S. Sulasman, *Kajian Kemampuan Membeli Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, PILAR, Vol.7, No.1 (Maret 2012).

penulis melakukan penelitian berjudul **“Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Perumahan (Studi Kasus PT. X di Kabupaten Bekasi)”**.

B. PEMBAHASAN

Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Rumah di Perumahan Y

Dalam penelitian ini tata cara pengadaan tanah yang digunakan adalah pelepasan hak karena PT. X tidak memenuhi syarat sebagai subyek dari tanah yang telah tersedia tersebut. PT. X dapat melakukan pengadaan tanah dengan cara pelepasan hak. Hal pertama yang dilakukan oleh PT. X dalam melakukan pelepasan hak dalam bidang tanah tersebut yaitu dengan mengajukan Permohonan Penerbitan Izin Lokasi kepada Bupati Kabupaten Bekasi pada tanggal 30 Juli 2018 melalui Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi (DPMPTS) dan telah diterbitkan Surat Izin Lokasi Nomor: 591/Kep.017-DPMPTSP/2018. Setelah diterbitkan Surat Izin Lokasi dari Bupati Kabupaten Bekasi, PT. X dapat melakukan pembebasan bidang—bidang tanah yang menjadi lokasi untuk proyek pembangunan perumahan Y yang kemudian akan di bangun diatas tanah tersebut.

Berdasarkan wawancara dengan bapak Irmel selaku pihak dari PT. X mengatakan dalam hal melakukan pembebasan bidang-bidang tanah tersebut diawali dengan musyawarah yang dilakukan pada bulan Desember tahun 2018 antara PT. X dengan pemilik dari bidang-bidang tanah yang terletak di Desa Kertamukti, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Musyawarah dilakukan untuk membahas mengenai kesepakatan atas besarnya imbalan akan harga tanah dan persyaratan-persyaratan lainnya mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Setelah tercapai kesepakatan antara PT. X dengan pemilik bidang-bidang tanah mengenai besarnya imbalan dan persyaratan-persyaratan lainnya maka akan ditandatanganinya suatu perjanjian kesediaan untuk menyerahkan atau melepaskan hak atas tanahnya sebagai tanda jadi bahwa akan diajukan pembebasan terhadap tanah tersebut. Selanjutnya para pihak menandatangani Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) dihadapan Camat setempat. Para pihak yang terlibat untuk menandatangani SPPH tersebut adalah Pihak Pengembang, Pemilik Tanah, Lurah,

Camat, dan dua orang saksi, dan dibayarkan harga imbalan yang sebelumnya telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Setelah di tanda tangani Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH), yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan dan dilakukan pengecekan kembali mengenai kelengkapan dan keaslian surat-suratnya. Dengan di tanda tanganinya SPPH yang telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan maka hak atas tanah tersebut lepas dan menjadi Tanah Negara.

Kemudian setelah menjadi Tanah Negara PT. X mengajukan Permohonan Hak untuk Hak Guna Bangunan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dengan demikian proses pengadahan tanah yang dilakukan oleh PT. X dengan cara pelepasan hak, telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal. Arie S Hutagalung berpendapat bahwa cara pelepasan hak ini ditempuh jika pihak yang bermaksud ingin memperoleh dan menguasai tanah yang berstatus Hak Milik atau Hak Milik bekas Hak Milik Adat, namun tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak atas tanah tersebut.⁴

Setelah semua prosedur untuk permohonan hak telah terpenuhi dan telah mendaftarkan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Setempat, maka diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang terbagi menjadi 9 bidang yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor: 10.05.07.03.3.02717, sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10.05.07.03.3.02714, sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10.05.07.03.3.02716, sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10.05.07.03.3.01532, sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10.05.07.03.3.01534, sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10.05.07.03.3.01535, sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10.05.07.03.3.02710, dan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10.05.07.03.3.02715, dan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 10.05.07.03.3.01533 atas nama PT. X sebagai pemilik dari bidang tanah tersebut.⁵

⁴ Urip Santoso, *Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta*, Perspektif, Vol.XV, No.3 (2010), p.331.

⁵ Imet. *Hasil Wawancara Pribadi*: 3 Juli 2024.

Kendala dan Solusi yang Dihadapi dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan

Dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan Y terdapat beberapa kendala yang dihadapi oleh PT. X yaitu:

1. Masalah keterbatasan tanah yang membuat pengembang kesulitan untuk mendapatkan tanah serta harga tanah yang tinggi untuk membangun perumahan.
2. Pihak pemilik bidang tanah meminta harga imbalan yang terlampau tinggi, yang membuat pemilik tanah tidak bersedia untuk membebaskan tanahnya, sehingga dalam proses negosiasi/musyawarah memakan waktu untuk mencapai kesepakatan kedua belah pihak.
3. Saat perolehan tanah sering ditemukan pemilik bidang tanah yang menyerahkan penjualan bidang tanah kepada pihak ketiga atau pihak perantara, yang menghambat proses perolehan tanahnya.
4. Adanya kendala yang dihadapi dalam hal proses perijinan bagi pengembang untuk pembangunan perumahan yang membutuhkan banyak waktu dan juga biaya untuk pengurusan perijinan.

Solusi-solusi yang dilakukan terhadap kendala yang dihadapi dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan Y oleh PT. X yaitu:

- a. Masalah keterbatasan tanah yang membuat pengembang kesulitan untuk mendapatkan tanah serta harga tanah yang tinggi untuk membangun perumahan. Solusi untuk mendapatkan tanah adalah dengan melakukan alih fungsi lahan sebagai perubahan untuk penggunaan lain disebabkan oleh faktor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang makin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik. Meskipun alih fungsi lahan merupakan solusi yang dapat digunakan untuk menyelesaikan masalah atas keterbatasan lahan, namun dalam praktek alih fungsi lahan harus diperhatikan oleh pemerintah agar dilakukan secara merata dan juga memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ada.

- b. Apabila pemilik tanah tidak meminta harga imbalan yang terlampau tinggi, yang membuat pemilik tanah tidak bersedia untuk membebaskan tanahnya, sehingga dalam proses negosiasi/musyawarah memakan waktu untuk mencapai kesepakatan kedua belah pihak. Appraisalpun telah dilakukan tetapi kendala ada pada pemilik tanah, salah satu faktornya posisi tanah yang strategis sehingga pemilik merasa pembeli bergantung kepada pemilik, karena sebagai pembuka jalan untuk pembangunan perumahan. Solusi yang dapat diberikan yaitu dengan melakukan pembayaran secara bertahap kepada pemilik tanah dengan jangka waktu yang lebih panjang.
- c. Saat kegiatan pengadaan tanah sering ditemukan pemilik bidang tanah yang menyerahkan penjualan bidang tanah kepada pihak ketiga/pihak perantara, yang menghambat proses perolehan tanahnya. Solusinya dengan mencari informasi kepada RT, RW, dan kelurahan setempat untuk mendapatkan riwayat tanah dan kepemilikan tanah yang diinginkan saat ini, sehingga PT. X dapat bermusyawarah/bernegosiasi dengan pemilik atas bidang tanah itu.
- d. Solusi mengenai kendala perijinan oleh Pemerintah adalah Paket Kebijakan Ekonomi (PKE) XIII tentang Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Pemerintah dalam hal ini melakukan penyederhanaan dan pengurangan regulasi (perizinan dan rekomendasi) untuk pembangunan perumahan bagi MBR. Melalui PKE XIII pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah tentang Percepatan Perizinan Pembangunan Rumah Tapak Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang terkait dengan penyederhanaan jumlah dan waktu perizinan dengan menghapus atau mengurangi berbagai perizinan dan rekomendasi yang diperlukan oleh pengembang untuk membangun rumah, yang mana pada awalnya sebanyak 33 perizinan dan tahapan yang harus dijalankan menjadi 11 perizinan dan tahapan. Dengan begitu, waktu perijinan pembangunan perumahan yang rata-rata mencapai 769-981 hari dapat dipercepat menjadi 44 hari. Dengan pengurangan, penggabungan, dan percepatan proses perizinan untuk pembangunan rumah, maka biaya untuk pengurusan perizinan akan menjadi 30% dari biaya saat ini (turun sebesar 70%). Perhitungan biaya tersebut dilakukan bersama pengurus *Real Estate Indonesia/REI*.⁶

⁶ Setneg, *Paket Kebijakan Ekonomi Tahap XIII*, diakses dari https://www.setneg.go.id/baca/index/paket_kebijakan_ekonomi_tahap_xiii, diakses pada 4 Juli 2024.

- e. Meskipun peraturan ini diperuntukan untuk mempermudah perijinan untuk pembangunan perumahan. Namun pada kenyataannya Pemerintah Daerah belum menerapkan ketentuan tersebut secara tegas sehingga, pengembang masih mengalami hambatan dalam proses perijinan.

C. PENUTUP

Berdasarkan pada uraian yang telah dijelaskan sebelumnya, maka dalam hal ini dapat diambil kesimpulan bahwa PT. X melakukan Pelepasan Hak untuk memperoleh tanah yang digunakan untuk mengembangkan suatu kawasan perumahan pemukiman. Dan telah sesuai dengan ketentuan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal.

Kendala-kendala dan solusi dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan Y oleh PT. X di Kabupaten Bekasi, yaitu dalam hal masalah keterbatasan tanah, pemilik bidang tanah meminta harga imbalan yang tinggi, adanya keterlibatan pihak ketiga atau pihak perantara yang menjadi penghambat, dan banyaknya waktu juga biaya yang diperlukan dalam hal proses perizinan. Upaya yang dapat dilakukan oleh PT. X adalah dengan melakukan alih fungsi lahan, musyawarah kepada pemilik bidang tanah untuk pembayaran secara bertahap kepada pemilik tanah dengan jangka waktu yang lebih panjang, mencari informasi kepada RT, RW, dan kelurahan setempat untuk mendapatkan riwayat tanah, dan mengeluarkan Paket Kebijakan Ekonomi (PKE) XIII dimana Pemerintah melakukan penyederhanaan dan pengurangan regulasi (perizinan rekomendasi) untuk pembangunan perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani. 2007. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kallo, Erwin. 2009. *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- Parlindungan, A.P. 1997. *Komentar Atas Undang-undang Perumahan dan Permukiman dan Undang-undang Rumah Susun*. Bandung: Mandar Maju.
- Soekanto, Seorjono dan Sri Mamudji. 1979. *Peranan dan Penggunaan Kepustakaan di dalam Penelitian Hukum*. Jakarta: Pusat Dokumentasi UI.

Publikasi

- Santoso, Urip. *Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta*. Perspektif. Vol.XV. No.3 (2010).
- Sulasman. *Kajian Kemampuan Membeli Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. PILAR. Vol.7. No.1 (Maret 2012).

Website

- Setneg. *Paket Kebijakan Ekonomi Tahap XIII*. diakses dari https://www.setneg.go.id/baca/index/paket_kebijakan_ekonomi_tahap_xiii. diakses pada 4 Juli 2024.

Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.