

GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL BOGOR RING ROAD SEKSI II B

Rose Rostisa Dewi, Kusbiantoro dan Ridwan Saiman
Universitas Krisnadwipayana
E-mail: rose.rostisa@gmail.com

ABSTRAK: Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia dalam hidup dan kehidupan. Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang utama punya nilai batiniah dan punya nilai strategis dalam memenuhi kebutuhan hidup. Pembangunan sebagai pelaksanaan tujuan negara yang dirumuskan dalam Undang-Undang Dasar 1945 memerlukan tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Ring Road Seksi II B. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif, data diperoleh dari hasil penelitian pustaka berupa peraturan Perundang-undangan, tulisan ilmiah para pakar untuk menggambarkan masalah yang dibahas. Ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Ring Road Seksi II B merupakan penggantian yang layak dan adil meliputi penggantian fisik terhadap pembangunan, tanaman. Penggantian non fisik berupa solution, masa tunggu, insentif pajak BPHTP, biaya PPAT dan penilaian dilakukan oleh jasa public yang independen. Dapat disimpulkan bahwa ganti kerugian yang diterima pemilik tanah yang digunakan untuk pembangunan jalan tol Ring Road Seksi II B sudah sesuai dengan aturan dalam Undang-undang No. 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan tanah untuk pembangunan dan kepentingan umum.

Kata Kunci: ganti kerugian, pengadaan tanah, kepentingan pembangunan

ABSTRACT: Land is a basic human need in life and life. Land is one of the main natural resources which has an inner value and has a strategic value in meeting the needs of life. Development as an implementation of the state objectives formulated in the 1945 Constitution requires land. This study aims to determine how the implementation of compensation in land acquisition for the construction of Ring Road Section II B Toll road. The method used in this study is the Juridical Normative, the data is obtained from the results of library research in the form of statutory regulations, scientific writings of experts to describe issues discussed. Compensation for land acquisition for the construction of Ring Road Section II B toll road is a reasonable and fair compensation including physical compensation for construction, plants. Non-physical replacements in the form of solutions, waiting periods, BPHTP tax incentives, PPAT fees and assessments carried out by an independent public service. It can be concluded that the compensation received by the land owner used for the construction of Ring Road Section II B toll road is in accordance with the rules in Law No. 2 of 2012 concerning land acquisition for development and public interest.

Keywords: compensation, land acquisition, public interest

PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia dalam hidup dan kehidupannya, sejak lahir hingga meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat hidupnya. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat darimana mereka berasal, dan akan kemana mereka pergi. Dalam hal ini tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural dan politik. (Dekie GG Kasenda, Jurnal Morality, Volume 2, Nomor 2, Desember 2015).

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan ruang lingkup dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak

atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum". Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. (Urip Santoso, 2019: 9-10).

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia juga berfungsi strategis dalam memenuhi kebutuhan rakyat.

Salah satu tujuan Pembangunan Nasional Indonesia yang juga sejalan dengan amanat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 adalah memajukan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia, oleh sebab itu sebagai upaya untuk mencapai tujuan tersebut, Pemerintah Indonesia terus mengadakan pembangunan di

berbagai bidang, termasuk pembangunan infrastruktur sarana dan prasarana untuk kepentingan umum.

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang diberikan berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah. Pemberian ganti rugi cenderung bermakna bahwa pemegang hak atas tanah sudah mengalami kerugian sebelum pelepasan tanahnya untuk kepentingan umum.

METODOLOGI PENELITIAN

Metode Penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum yuridis normatif. Dalam rangka memperoleh data sekunder dilakukan studi kepustakaan dan dalam rangka memperoleh data primer dilakukan langsung dikumpulkan dan diolah dari subyek dan obyek penelitian.

PEMBAHASAN

Pembangunan Nasional

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan. Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara .

Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan secara jelas bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Hal ini jelas mengandung amanat konstitusional yang sangat mendasar, yaitu bahwa pemanfaatan dan penggunaan tanah harus dapat mendatangkan kesejahteraan yang sebesar-besarnya

bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti bahwa setiap hak atas tanah dituntut kepastian mengenai subyek, obyek, serta pelaksanaan kewenangan haknya.

Tanah

Tanah sebagai bagian dari bumi diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah (Urip Santoso, 2012: 9).

Dasar penyelenggaraan administrasi pertanahan menurut UUPA adalah berdasarkan ketentuan pasal 2 khususnya ayat (2) yaitu wewenang Hak Menguasai Negara yang dijalankan oleh Pemerintah yang memberi wewenang kepada negara untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi,air, dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. (Rusmadi Murad2013:3).

Terkait kepemilikan atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan dengan tegas tentang hak individu kepemilikan hak atas tanah. Meski demikian, tanah juga memiliki fungsi sosial. Berkaitan dengan fungsi sosial, Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa walaupun manusia dengan tanah bersifat abadi selaku pemilik tanah, tidak berarti pemilik tanah boleh semena-mena menggunakan haknya, tanpa memperhatikan kepentingan orang lain. Dalam konteks pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, hak milik atas tanah bisa dicabut justru karena tanah memiliki fungsi sosial. (Dekie GG Kasenda, 2015). Jika hak atas tanah diterlantarkan maka hak atas tanah tersebut dapat hapus.

Saat ini kebutuhan tanah sebagai capital asset semakin meningkat sehubungan semakin intensifnya kegiatan pembangunan dibidang fisik yang banyak memerlukan tanah sebagai tempat kegiatan

pembangunan tersebut. Namun permasalahannya muncul berkenaan dengan ketersediaan tanah untuk pembangunan, di satu sisi pemerintah memerlukan tanah untuk pembangunan di sisi lain masyarakat juga memerlukan tanah untuk pemukiman dan tempat mata pencahariannya.

Tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata – mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara. Tetapi dalam keadaan tertentu tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum. UUPA memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga akhirnya akan tercapai tujuan pokok: kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya. (Penjelasan Umum UU Nomor 5 Tahun 1960).

Beberapa konsekuensi dari asas fungsi sosial dari hak atas tanah ini adalah sebagai berikut:

- a. Tidak dapat dibenarkan untuk menggunakan atau tidak menggunakan tanah hanya untuk kepentingan pribadi pemegang haknya, apalagi menimbulkan kerugian;
- b. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara;
- c. Penggunaan dan pemanfaatan tanah harus memperhatikan Rencana Tata Ruang maupun instrumen penatagunaan tanah lainnya yang ditetapkan secara sah oleh pihak yang berwenang;
- d. Pemegang hak atas tanah wajib memelihara tanah dengan baik dalam arti menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut;
- e. “merelakan” hak atas tanah dicabut demi kepentingan umum.

Dalam rangka meningkatkan kualitas hidup manusia mewujudkan kesejahteraan rakyat, maka pembangunan merupakan sebuah keniscayaan. Untuk melaksanakan pembangunan, pemerintah

memerlukan tanah sebagai tempat kegiatan proyek yang akan dibangun. Pemerintah mempunyai kewajiban menyediakan tanah yang diperlukan untuk pembangunan, antara lain dari tanah negara yang tidak dikuasai oleh rakyat ataupun dari tanah yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh rakyat. Fakta menunjukkan pemerintah tidak mampu memenuhi penyediaan tanah untuk memenuhi semua kebutuhan pembangunan sehingga banyak proyek pembangunan yang dilakukan harus menggunakan tanah rakyat.(Bernard Limbong, 2011: 5).

Seiring dengan tuntutan perkembangan, keperluan tanah untuk pembangunan, baik yang dilakukan oleh pemerintah ataupun oleh swasta, semakin meningkat pesat. Kondisi ini diperparah dengan laju pertumbuhan penduduk Indonesia yang cepat dan juga meningkatnya kebutuhan penduduk, yang tidak mampu diimbangi dengan suplai tanah karena tanah yang tersedia tidak berubah. Kondisi ini menimbulkan konsekuensi yang sangat serius terhadap pola hubungan antara tanah dengan manusia, dan hubungan antara manusia dengan manusia yang berobyek tanah. (Suryanto, dkk, 2001:2).

Kepentingan Pembangunan

Pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan sesungguhnya memiliki sejarah yang panjang karena telah ada sejak zaman kolonial yang dikenal dengan istilah *onteiening*. Dasar hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1976, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 1995, Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Peraturan-peraturan tersebut kemudian dicabut setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Tanah-tanah yang dibutuhkan untuk pembangunan kepentingan umum pada umumnya sudah dilekati sesuatu hak atas tanah. Dalam hal ini upaya pengadaan tanah untuk keperluan tersebut penanganannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya dan dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia serta prinsip penghormatan terhadap hak yang sah atas tanah.

Kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Pasal 18 menyebutkan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Pasal tersebut dapat dikatakan memberikan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan tapi diikat syarat-syarat, misalnya harus diberikan ganti kerugian yang layak.

Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan peraturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok pengadaan tanah.

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak (Kementerian ATR/BPN, 2012 :3). Keadilan dimaksud adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah, sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik. Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. (Kementerian ATR/BPN, 2012 : 5).

Tanah yang dihaki seseorang bukan mempunyai fungsi bagi yang empunya saja, tapi juga bagi Bangsa Indonesia seluruhnya. Harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan yang mempunyai dan kepentingan masyarakat. Dengan menggunakan tanah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan oleh Pemerintah terpenuhilah fungsi sosialnya. Kepentingan umum harus diutamakan daripada kepentingan pribadi sesuai dengan asas-asas hukum yang berlaku bagi terselenggaranya kehidupan bersama dalam masyarakat. Tetapi kepentingan individu juga tidak diabaikan, hak individu atas tanah harus dihormati dan dilindungi hukum. Jika

kepentingan umum menghendaknya hingga kepentingan individu mengalami kerugian maka kepadanya harus diberikan pengganti kerugian. (Boedi Harsono, 2013: 299).

Pengadaan tanah tidak hanya menjadi kepentingan dan alat pemerintah dalam hal pembebasan tanah masyarakat untuk pembangunan tetapi menciptakan keadilan sosial bagi masyarakat itu sendiri. Melalui pembebasan tanah, masyarakat secara sosial ekonomi tidak kemudian kesulitan mencari tanah pengganti atau bahkan kemudian tidak mempunyai rumah tempat tinggal karena tanah mereka terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Penguatan hak-hak rakyat selaku pemilik tanah harus menjadi pertimbangan utama dalam pengadaan tanah, agar terjamin rasa kemanusiaan, demokratis dan adil harus tetap terlindungi. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diharapkan dapat melancarkan pembangunan infrastruktur untuk mendukung pertumbuhan ekonomi. Di samping itu Undang-Undang tersebut diharapkan pula dapat memberikan kemudahan dalam pembangunan sarana infrastruktur yang saat ini masih sering dipersulit karena ketiadaan kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemerintah. (Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian ATR/BPN, 2017: 4).

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. (Kementerian ATR/BPN, 2012 : 9). Pada tahap pelaksanaan, berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan.

Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; penilaian Ganti Kerugian; musyawarah penetapan Ganti Kerugian; pemberian Ganti Kerugian; dan pelepasan tanah Instansi. (Kementerian ATR/BPN, 2012 : 16).

Pembangunan infrastruktur jalan raya termasuk jalan tol, merupakan unsur yang sangat penting bagi proses perkembangan dan pertumbuhan ekonomi masyarakat maupun pembangunan ekonomi secara nasional. Proyek jalan raya termasuk jalan tol ini merupakan unsur yang sangat vital dan mempunyai

efek yang sangat positif bagi pertumbuhan suatu wilayah atau daerah tertentu. Dampak dari pembangunan jalan tol tidak hanya mempercepat mobilitas penduduk, melainkan mempunyai efek pertumbuhan ekonomi yang sangat signifikan pula bagi wilayah tersebut. Oleh karena itu pemerintah saat ini sedang berupaya mengembangkan dan mempercepat proyek jaringan jalan tol di seluruh Indonesia, termasuk jaringan jalan tol Jabodetabek. Pertumbuhan dan perkembangan kota Jakarta yang semakin pesat baik dari segi penduduk maupun pembangunannya, menjadi magnet yang sangat kuat bagi penduduk dan masyarakat sekitarnya. Sehingga hal itu tentu membutuhkan infrastruktur yang cukup memadai di kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi yang memiliki kepadatan lalu lintas yang luar biasa.

Pembangunan Tol Bogor Ring Road sepanjang 11 km terbagi menjadi 3 seksi. Seksi I (Sentul Selatan-Simpang Kedung Halang) seksi IIA (Simpang Kedung Halang-Kedung Badak) seksi IIB (Kedung Badak-Yasmin) sepanjang 2 km. Rencananya ada sekitar 171 km jalan tol yang membentang dan menghubungkan kota Jakarta dengan kota-kota penunjangnya. (Direktorat Bina Teknik, Direktorat Jenderal Bina Marga, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2015:1). Jalan tol Bogor Ring Road Seksi IIB merupakan kelanjutan dari Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi I dan seksi IIA yang menghubungkan Kota Bogor dengan kota-kota penunjang ibukota lainnya dan telah selesai pelaksanaannya pada tahun 2018.

Letak ruas Tol Bogor Ring Road ditetapkan melalui keputusan Gubernur Jawa Barat No. 620/Kep.640-Pemum/2014 tentang Perubahan Atas Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 620/Kep.1080-Sarek/2005 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road.

Pembangunan jalan tol merupakan bagian dari upaya penyediaan infrastruktur yang sangat dibutuhkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan memperbaiki daya saing ekonomi nasional. Salah satu proses penyediaan fasilitas publik adalah ketersediaan tanah, yang dalam pengadaannya harus menjunjung prinsip keadilan bagi masyarakat yang melepaskan hak atas tanahnya.

Kebutuhan lahan untuk pembangunan jalan tol Bogor Ring Road seksi IIB (Kedung Badak-Yasmin)

sepanjang 2 km dengan luas 1 Ha terdiri dari 101 bidang. Dalam tahapan pelaksanaan yaitu dalam tahap pengadaan atau pembebasan tanah sering terjadi kelambatan dalam kesepakatan nilai tanah yang akan dibebaskan, antara pihak pemerintah dengan pihak pemegang hak atas tanah. Tanah yang tersedia sesuai data awal dalam dokumen perencanaan pada pengadaan tanah Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIB adalah Sertipikat hak milik sebanyak 94 bidang, Sertipikat Hak Guna Bangunan sebanyak 5 bidang, Wakaf (masjid) sebanyak 1 bidang, dan Segel sebanyak 1 bidang. Kondisi yang sudah ada peruntukan dan penggunaan tanah adalah jalan nasional, ruko, tempat usaha, tanah kosong dan jalan masuk.

Sesuai dengan tugas dan fungsi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan adalah instansi yang memerlukan tanah untuk kebutuhan pembangunan infrastruktur dalam hal ini adalah pembangunan jalan tol Bogor Ring Road Seksi II B.

Ganti rugi cenderung bermakna bahwa pemegang hak atas tanah sudah mengalami kerugian sebelum pelepasan tanahnya untuk kepentingan umum. Mengingat kelemahan-kelemahan dalam peraturan perundang-undangan terdahulu yang berkaitan dengan pengadaan tanah yaitu Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang mengandung banyak kelemahan dan bersifat represif yang merugikan pemegang hak atas tanah. Maka dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pemerintah mencoba memperbaiki kekurangan tersebut.

Dalam Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 yang dimaksud musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara para pihak untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. (Maria S. Sumardjono, 2005:75).

Musyawarah dalam pengadaan tanah dianggap oleh masyarakat adalah kesepakatan harga yang ditawarkan pemerintah dan dapat dinegosiasi sampai mendapatkan harga yang disepakati. Musyawarah yang secara konsepsional merupakan mekanisme untuk menemukan kata sepakat dalam penentuan bentuk dan besarnya ganti kerugian menjadi masalah,

karena persoalannya bukan pada musyawarahnya melainkan pada nilai ganti kerugian.

Dalam debat calon Presiden kedua pada 17 februari 2019 lalu Calon Presiden petahana, Joko Widodo memakai istilah ganti untung dan menyatakan dalam empat setengah tahun ini hampir tidak terjadi konflik pembebasan lahan untuk infrastruktur karena tidak ada ganti rugi yang ada ganti untung. (Holy Adib, https://beritagar.id/index.php//artikel/tabik/ganti_rugi_dan_ganti_untung). Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pelaksanaan pemberian ganti kerugian Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi II B berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road Seksi IIB Berdasarkan Undang-Undang 2 Tahun 2012

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diharapkan mampu mengatasi konflik dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terutama dalam tahapan pemberian ganti kerugian. Ganti kerugian cenderung bermakna bahwa pemegang hak atas tanah sudah mengalami kerugian sebelum pemberian ganti kerugian dan pelepasan haknya untuk kepentingan umum.

Tahapan sebelum pelaksanaan pemberian ganti kerugian terhadap pihak yang berhak dilaksanakan tahapan sebagai berikut:

1. Penilaian Ganti Kerugian

Sesuai pasal 31 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 lembaga pertanahan menetapkan penilai dan mengumumkan penilai yang telah ditetapkan untuk melaksanakan penilaian obyek pengadaan tanah. Dan sesuai dengan pasal 63 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik. Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo Pasal 65 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 penilaian besarnya ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang perbidang, meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Sesuai dengan pasal 34 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 pasal 66 bahwa Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh Penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Nilai ganti kerugian tersebut merupakan nilai tunggal untuk bidang perbidang tanah. Nilai ganti kerugian tersebut menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.

Bentuk dan ganti kerugian yang ditawarkan dalam pengadaan tanah tidak hanya ganti kerugian fisik tapi juga non fisik yaitu kerugian lain yang dapat dinilai.

Kerugian non fisik yaitu premium, transaksi dan kompensasi masa tunggu. Nilai kerugian adalah indikasi nilai pasar yaitu kerugian fisik dan kerugian non fisik. Non fisik terdiri dari ganti rugi untuk rumah tinggal, biaya transaksi terdiri dari asumsi biaya pindah, asumsi pajak, asumsi PPAT dan asumsi beban masa tunggu (6 bulan). Kerugian non fisik untuk properti dan tempat usaha yaitu kehilangan tempat usaha, transaksi : asumsi biaya pindah, asumsi pajak, asumsi PPAT dan asumsi beban masa tunggu (6 bulan). Sehingga diperoleh nilai penggantian wajar yaitu nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan nilai pasar atas suatu properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti dimaksud.

Dengan menghitung ganti kerugian fisik dan non fisik diharapkan tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya melainkan mendapat dampak yang lebih baik pada tingkat kehidupannya atau minimal sama sebelum terjadinya kegiatan pembangunan.

2. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian dan Pemberian Ganti Kerugian

Adapun yang terpenting dalam proses penetapan bentuk dan besaran ganti kerugian adalah musyawarah atau proses komunikasi dialogis dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Karena tanpa adanya proses musyawarah antara pemegang hak atas tanah dan pihak instansi pemerintah yang memerlukan tanah maka pengadaan tanah untuk keperluan kepentingan umum akan sulit terealisasi. Makna musyawarah dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 hanyalah untuk

menyetujui bentuk atau besaran ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian yang dilakukan oleh penilai publik.

Menurut ketentuan pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian. Menurut analisis penulis masih terdapat unsur ketidakadilan karena Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak ada menyebutkan pengertian musyawarah. Pengertian musyawarah hanya disebutkan oleh peraturan perundang-undangan sebelumnya yaitu Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2006 Ayat 10 yang menyatakan musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar saling memberi dan berpendapat serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesetaraan dan kesukarelaan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

Pelaksana pengadaan tanah menetapkan bentuk dan atau besaran ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian yang dilakukan oleh penilai publik artinya musyawarah dilakukan bukan mencari bentuk dan besaran ganti kerugian akan tetapi menyampaikan bentuk dan besaran ganti kerugian hasil penilai publik kepada pihak pemilik tanah dan musyawarah hanya untuk meminta kesepakatan dari pihak yang berhak agar menyetujui bentuk dan besaran ganti kerugian tersebut. Jadi pelaksana pengadaan tanah dalam musyawarah hanya memfasilitasi bagi instansi yang memerlukan tanah bagi pihak yang berhak. Hasil penilaian bentuk dan besaran ganti kerugian menjadi dasar yang disepakati untuk pembayaran ini yang penulis analisis terlihat kaku meskipun Undang-Undang ini memberikan kesempatan jika tidak terjadi kesepakatan pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri dan melakukan kasasi terhadap Mahkamah Agung. Dalam penilaian yang dilakukan oleh penilai publik pelaksana pengadaan tanah maupun instansi yang memerlukan tanah tidak

terlibat dalam menentukan besarnya nilai. Hal itu menimbulkan kesan pemerintah bersikap otoriter karena pihak yang berhak seolah tidak dapat berperan dalam musyawarah penetapan bentuk besaran ganti kerugian karena bentuk dan besaran ganti kerugian telah ditetapkan.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus selalu memperhatikan kepentingan masyarakat jangan mengabaikan kepentingan masyarakat terhadap tanahnya yang dijadikan lokasi pembangunan. Disinilah perlu diperhatikan keseimbangan yang harus diperhatikan oleh pemerintah. Pemerintah harus mampu memenuhi keadilan bagi seluruh lapisan masyarakat agar tercipta keseimbangan untuk memenuhi keadilan bagi seluruh lapisan masyarakat tersebut harus mencakup 2 aspek yaitu aspek fisik dan non fisik. Aspek fisik cenderung bermakna bentuk ganti kerugian yang bersifat ekonomis terutama terkait tanah dan benda-benda yang ada diatas tanah seperti rumah/bangunan, dan tanaman. Sedangkan aspek non fisik mencakup hal-hal yang bersifat sosiologis dan filosofis. Dengan regulasi pengadaan tanah sekarang ini yang menilai kerugian fisik dan non fisik setidaknya dapat lebih memenuhi dan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil sebagaimana yang diharapkan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

a. Kendala-Kendala dalam Pengadaan Tanah

Pada pengadaan tanah jalan tol Bogor Ring Road seksi IIB ini terdapat kendala-kendala dan sudah dilakukan solusi terhadap kendala tersebut sebagai berikut:

1. Pelaksana pengadaan tanah dalam musyawarah hanya menyampaikan bentuk dan besaran ganti kerugian hasil penilai publik kepada pihak pemilik tanah dan musyawarah hanya untuk meminta kesepakatan dari pihak yang berhak agar menyetujui bentuk dan besaran ganti kerugian tersebut.

b. Permohonan tanah sisa dari pihak yang berhak karena bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Mengenai tanah sisa ini harus dilakukan verifikasi, koordinasi dengan instansi teknis terkait dengan hati-hati, karena luas bukan menjadi ukuran layak tidaknya permohonan tanah

sisanya dapat dibayarkan tetapi diverifikasi dari berbagai aspek baik aspek fisik tanah masih dapat dimanfaatkan lagi sesuai peruntukan awal atau bentuknya sudah tidak beraturan, dan tidak mempunyai akses atau pertimbangan teknis lainnya dari hasil kajian instansi teknis terkait.

c. Kendala satgas yuridis dalam pengumpulan bukti kepemilikan terhadap pihak yang berhak tidak berdomisili di tempat seharusnya tidak terjadi karena hendaknya dari mulai pengumpulan data awal saat persiapan oleh instansi yang memerlukan tanah sudah dapat mengumpulkan bukti kepemilikan.

d. Adanya ketidaksepakatan antara penyewa lahan yang mempunyai bangunan dengan pemilik lahan mengenai besarnya ganti kerugian yang diterima oleh penyewa karena kerugian non fisik dalam hasil penilaian tidak disebutkan secara jelas apakah hak dari pemilik lahan atau pemilik bangunan. Seharusnya undang-undang mengatur secara jelas mengenai hal tersebut.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Ganti kerugian dalam Pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol Bogor Ring Road seksi II B dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan merupakan penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak sesuai dengan mekanisme peraturan perundangan yang berlaku. Karena ganti kerugian menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak hanya penggantian fisik terhadap bangunan tegakan dan tanaman saja tapi penilai publik juga menghitung kerugian non fisik yaitu solatium, masa tunggu dan insentif pajak BPHTB dan biaya PPAT, dan penilaian dilakukan oleh Kantor jasa Penilai Publik yang bersifat independen.

2. Kendala-kendala yang terjadi pada pengadaan tanah pembangunan tol Bogor Ring Road dapat diatasi sesuai dengan mekanisme peraturan pengadaan tanah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 dan Peraturan Menteri KBPN No. 5 Tahun 2012 sehingga pelaksanaan pengadaan tanah dapat dilaksanakan tepat waktu dan diperoleh nilai penggantian wajar yang diharapkan mampu memenuhi ganti kerugian yang layak dan adil bagi semua pihak.

Saran-Saran

1. Sosialisasi sudah dilaksanakan tetapi hasilnya masyarakat masih berpendapat bahwa musyawarah ganti kerugian adalah musyawarah terhadap besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan kesepakatan harga bukan bentuk ganti kerugian sehingga seringkali terjadi perbedaan pendapat antara pelaksana/pemerintah dengan masyarakat.

2. Disarankan semua berperan aktif dari mulai pemerintah kota, instansi yang memerlukan tanah/PUPR, pejabat pembuatan komitmen, dan pelaksana pengadaan tanah/BPN untuk mensosialisasikan Undang-Undang No 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Bernard Limbong. *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Marghareta Pustaka. Jakarta. 2011.
- Dekie GG Kasenda. *Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jurnal Morality. Volume 2. Nomor 2. Desember. 2015.
- Direktorat Bina Teknik, Direktorat Jenderal Bina Marga, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. *Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah sesuai Undang-Undang No.2 Tahun 2012. Ruas Tol : Bogor Ring Road (BORR)*. Jakarta. 2015.
- Holy Adib, https://beritagar.id/index.php/artikel/tabik/ganti_rugi_dan_ganti_untung.
- Kementerian ATR/BPN. *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan yang Berkaitan dengan Pengadaan Tanah*. Kementerian ATR/BPN. Jakarta, 2012.
- Maria S. Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Kompas. Jakarta. 2005.
- Prof. Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid I. Hukum Tanah Nasional, Universitas Trisakti. 2013.
- Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian ATR/BPN. *Penelitian Implementasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Paska Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012*. Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian ATR/BPN. Jakarta. 2017.
- Rusmadi Murad. *Administrasi Pertanahan*. CV Mandar Maju. Bandung. 2013.
- Suryanto, dkk. *Studi Identifikasi dan Inventarisasi Masalah Pertanahan*. BPN Bekerjasama dengan Lembaga Penelitian Universitas Airlangga. Surabaya. 2001.
- Urip Santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Kencana. Jakarta. 2012.
- _____. *Hukum Agraria*. Kencana. Jakarta. 2019.