

IMPLEMENTASI POLITIK HUKUM DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Ulfia Hasanah

Jl. Garuda Tangkerang Tengah Marpoyan Damai Pekanbaru.

Abstract

Kebijakan pemerintah yang sering menimbulkan permasalahan di masyarakat adalah mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum, terutama yang berkaitan dengan pencabutan hak, terkait dengan pemberian ganti rugi yang tidak sesuai dengan kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemerintah, sesuai dengan harga yang sewajarnya. Implementasi pelaksanaan pengadaan tanah untuk Kepentingan umum belum sesuai dengan aturan sebagaimana diatur dalam Perpres 36 Tahun 2005 yang kemudian diubah dengan Perpres 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum

Kata kunci : kepentingan umum, pengadaan tanah

Abstract

Government policies are often menimbulkan problems in society is about land acquisition for public interest, particularly relating to deprivation of rights, relating to the granting of compensation not in accordance with agreements between landowners and the government, in accordance with a reasonable price. Implementation of land acquisition for public interest has not been in accordance with the rules stipulated in the Presidential Sebagimana 36 Year 2005 which was amended by regulation 65 Year 2006 on Land Procurement for Development for the public interest.

Keywords : public interest, land acquisition

A. Pendahuluan

Hukum itu bukan merupakan tujuan, akan tetapi hanya merupakan jembatan yang harus membawa kita kepada ide yang dicita-citakan.¹ Baru setelah diketahui masyarakat bagaimana yang dicita-citakan oleh bangsa Indonesia, dapatlah dicari sistem hukum yang bagaimana yang dapat membawa rakyat kita kearah masyarakat yang dicita-citakan itu, dan politik hukum yang bagaimana yang dapat menciptakan sistem hukum nasional yang dikehendaki itu.

Dalam Pembukaan UUD 1945 alinea keempat menyatakan bahwa tujuan pembentukan Negara Republik Indonesia adalah;

1. Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia.
2. Memajukan kesejahteraan umum.

¹ Sunaryati Hartono dalam *Apakah The Rule of Law itu ?*, Alumni, Bandung, 1997, hlm.17

3. Mencerdaskan kehidupan bangsa.
4. Ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Semua itu harus dicapai berdasarkan falsafah Pancasila. Dr. Ir. Sunario Waluyo mengatakan bahwa² “Idaman masyarakat adil makmur dalam kehidupan bangsa Indonesia merupakan masalah pokok sepanjang sejarah”.

Untuk mencapai keadilan dan kemakmuran tersebut diaturlah politik hukum negara Indonesia. Politik Hukum yang terkandung dalam batang tubuh UUD 1945 salah satunya adalah apa yang dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) amandemen keempat yang menyatakan bahwa ;

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Sebagai konsekuensi pelaksanaan dari pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini kemudian diundangkan UU No. 5 tahun 1960 yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sasaran hukum UUPA adalah meletakkan dasar bagi terciptanya struktur hukum agraria yang dapat diterima secara nasional, guna menyederhanakan hukum serta pedoman penentuan hak rakyat atas tanah.³

Politik hukum yang terkandung dalam UUPA dapat terlihat antara lain : Adanya hak menguasai negara, Pengakuan terhadap hukum adat, Prinsip fungsi sosial, hak-hak baru dan konversi hak-hak lama dan tentang Landreform.⁴

² Sunario Waluyo, *Prospek Adil-Makmur, Sasaran GNP per kapita 5000 dollar*, Pusat Pengembangan Agribisnis, 2000, hlm 19.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria di Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Djembatan, Jakarta, Edisi Revisi, 2005, hlm 219

⁴ Ibid.

Kebijakan pemerintah yang sering menimbulkan permasalahan dimasyarakat adalah mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum, terutama yang berkaitan dengan pencabutan hak, terkait dengan pemberian ganti rugi yang tidak sesuai dengan kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemerintah, sesuai dengan harga yang sewajarnya.

Berawal dari itulah maka Keppres 55 tahun 1993 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, diganti dengan Perpres 36 tahun 2005 yang kemudian disempurnakan lagi dengan Perpres 65 tahun 2006 tentang Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Dari uraian latar belakang tersebut, maka penulis menyusun jurnal dengan judul **“IMPLEMENTASI POLITIK HUKUM DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengimplementasian politik hukum terhadap kebijakan pertanahan di Indonesia?
2. Bagaimana posisi tawar menawar (*bargaining position*) para pihak (pemerintah dan pemilik tanah) dalam hal pengadaan tanah?

B. Tinjauan Umum Politik Hukum

Politik Hukum merupakan peralihan dari bahasa:

1. Belanda yaitu *Recht Politiek* yang artinya Politik Hukum.
2. Bahasa Inggris yaitu *Legal Policy* yang artinya Politik Hukum.³

³ Materi Kuliah Politik Hukum, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Padjadjaran, 2007

Politik Hukum adalah merupakan kajian Ilmu Hukum, bukan kajian Ilmu Politik. Politik terdiri dari 3 (tiga) unsur yaitu:

1. Politik
2. Negara
3. Kebijakan

Dari istilah *Recht politiek* dan *Legal Policy*, istilah politik hukum Indonesia adalah terjemahan langsung dari istilah Belanda. Namun istilah yang paling tepat untuk politik hukum adalah *Legal Policy* yaitu kebijakan dalam bidang hukum.

Legal policy dalam bidang hukum dapat kita temukan pada:

1. Konstitusi
2. Berbagai peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-undang.

Tujuan akhir dari Politik Hukum dibidang pertanahan adalah Untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan dan penggunaan, persediaan dan pemeliharaan atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya ditujukan untuk mencapai Kemakmuran dan kesejahteraan Rakyat sebagaimana diamanatkan pasal 33 UUD 1945.

Beberapa pakar hukum mengemukakan pendapatnya tentang definisi Politik Hukum yaitu:

1. Padmo Wahyono

Politik Hukum adalah Kebijakan dasar yang menentukan dasar, arah dan isi hukum.

2. Teuku Moh. Radhie

Politik Hukum adalah Pernyataan kehendak Negara mengenai hukum yang berlaku di satu wilayah dan ke arah mana hukum hendak dikembangkan.

3. Prof. Soedarto

Politik Hukum adalah Kebijakan dari Negara melalui badan-badan Negara yang berwenang untuk menetapkan peraturan-peraturan yang dikehendaki, yang diperkirakan akan dipergunakan untuk mengekspresikan apa yang menjadi keinginan masyarakat untuk mencapai apa yang dicitakan.

4. Moh. Mahfud M.D

Politik Hukum adalah Hukum sebagai produk politik atau substansinya yang dipengaruhi oleh Politik.

Dari definisi yang dikemukakan di atas yang paling representatif adalah rumusan yang dikemukakan oleh Prof. Soedarto.⁴

B. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Pasal 1 angka 3 Perpres Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Perpres No. 65 tahun 2006**") menyatakan bahwa:

"Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah."

Kepentingan Umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Kepentingan umum adalah kegiatan yang menyangkut kepentingan bangsa dan negara, masyarakat luas, rakyat banyak/bersama, dan/atau kepentingan pembangunan. Makna kepentingan umum dalam pengadaan tanah, antara lain adalah pemaknaan yang mengadopsi budaya-budaya lokal, pemaknaan yang melibatkan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan, pemaknaan yang mempunyai fokus pada hal-hal yang berhubungan dengan kesejahteraan masyarakat, pemaknaan

⁴ Ibid.

yang memperlakukan masyarakat sebagai alasan untuk menyusun kebijakan.

Pembangunan untuk kepentingan umum dibatasi pada kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah, untuk selanjutnya dimiliki oleh pemerintah dan tidak digunakan untuk mencari keuntungan.

Ruang lingkup pengadaan tanah bagi kepentingan umum, meliputi:

a. Pengadaan tanah, yang menetapkan antara lain:

- 1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah maupun pemerintah daerah berdasarkan pasal 2 ayat (1) Perpres 36 tahun 2005 dilaksanakan dengan cara:
 - Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah
 - Pencabutan hak atas tanah
- 2). Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum baik oleh Pemerintah maupun pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
- 3). Pengadaan Tanah dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila telah memenuhi ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan sedangkan bagi daerah yang belum menetapkan RTRW, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Setelah Perpres 36 tahun 2005 diubah dengan Perpres 65 tahun 2006, ketentuan pasal 2 tersebut berubah menjadi :

“Pasal 2

- (1). Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- (2). Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.”

Dengan demikian Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah hanya dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, sedangkan cara Pencabutan hak atas tanah ditiadakan, hal ini dikarenakan banyaknya penolakan dikalangan masyarakat, yang merasa khawatir bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum hanya dijadikan kedok untuk merebut hak-hak masyarakat atas tanah, dengan dalih untuk kepentingan umum yang sebetulnya dipergunakan untuk kepentingan swasta atau para pengusaha, yang dekat dengan pemerintah, sehingga digunakanlah instrumen pencabutan hak atas tanah untuk memaksakan kehendak.

Pasal 5 Perpres Nomor 65 tahun 2006 menyatakan bahwa:

“Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, meliputi:

- a. Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun diruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;

- b. waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
 - c. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
 - d. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana;
 - e. tempat pembuangan sampah;
 - f. cagar alam dan cagar budaya;
 - g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.”
- b. Panitia, Musyawarah dan Ganti Rugi yang meliputi tugas-tugas Panitia Pengadaan Tanah, tempat dan pelaksanaan musyawarah, bentuk musyawarah dan sebagainya, sedangkan dalam hal ganti rugi diatur antara lain sebagai berikut:
- Ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk hak atas tanah; bangunan; tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
 - Bentuk ganti rugi berupa uang dan/atau tanah pengganti, pemukiman kembali dan bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan
 - Dalam hal pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti rugi sebagaimana disebutkan diatas, maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
 - Dasar penghitungan ganti rugi didasarkan pada : Nilai Objek Pajak, Nilai Jual bangunan dan nilai jual tanaman
- c. Pengadaan Tanah Skala Kecil yang menetapkan bahwa pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

Prosedur Pengadaan Tanah menurut Perpres No. 65 tahun 2006:

1. Musyawarah
2. Pemegang hak atas tanah menerima putusan Panitia Pengadaan Tanah, mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota/Gubernur/Mendagri sesuai kewenangan;
3. Bupati/Walikota/Gubernur/Mendagri mengeluarkan putusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi;

4. Upaya Bupati/Walikota/Gubernur/Mendagri tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah, tetapi tanah dan lokasi tidak dapat dipindahkan, maka diajukan usul pencabutan hak atas tanah.

Pokok-pokok kebijakan pengadaan tanah :

- Semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksana pembangunan untuk kepentingan umum
- Dilaksanakan dengan cara relevan atau penyerahan hak atas tanah
- Berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah
- Hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasarkan pada RUTR yang telah ditetapkan lebih dahulu

C. Implementasi Politik Hukum Bidang Pertanahan di Indonesia

Sejalan dengan penambahan penduduk dan peningkatan dinamika aspirasi masyarakat, tuntutan terhadap pembangunan untuk kepentingan umum semakin meningkat pula. Namun demikian hal ini berhadapan dengan ketersediaan tanah yang semakin terbatas. Hal ini mendorong kenaikan harga tanah secara tidak terkendali, terutama di daerah perkotaan. Kondisi ini juga mendorong para spekulan tanah melakukan tindakan mencari untung (*rent seeking*) terhadap setiap transaksi tanah. Bahkan, tindakan spekulan tanah ini kerap mengganggu kelancaran alokasi pembangunan yang memerlukan tanah sehingga menyulitkan pengadaan tanah terutama untuk pembangunan kepentingan umum dan menimbulkan ekonomi biaya tinggi.

Berkenaan dengan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan kepentingan umum, Pemerintah Republik Indonesia telah

mengeluarkan beberapa peraturan penting. Di antaranya adalah lahirnya Perpres No. 36 tahun 2005 yang dilatarbelakangi oleh ketentuan UU No. 20 tahun 1961 Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi:

“Pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara:

- a. pelepasan dan penyerahan tanah, atau*
- b. pencabutan atas tanah”.*

Dengan dikeluarkannya Perpres ini, sekaligus mencabut Keppres Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pencabutan terhadap Keppres ini karena dipandang tidak sesuai sebagai landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum maupun persoalan yang timbul dalam pengadaan tanah selama ini. Secara substansi Perpres tersebut memberikan peluang yang besar kepada negara untuk memberikan jaminan kepada investor untuk menanamkan modalnya di Indonesia terutama dalam hal pengadaan tanah. Namun, dalam perjalanannya masih terdapat perdebatan di antara beberapa pihak terutama terkait konsep dan pemaknaan “kepentingan umum”.

Untuk mengatasi berbagai perdebatan mengenai substansi Perpres No. 36 tahun 2005 terutama yang berkaitan dengan keberpihakan terhadap kepentingan umum, pemerintah telah mengeluarkan penyempurnaannya yaitu Perpres Nomor 65 tahun 2006 sekaligus mengganti Perpres No. 36 tahun 2005. Alasan utama di balik penggantian ini adalah untuk meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan menjamin kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Terakhir, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah telah menerbitkan petunjuk pelaksanaan (Juklak) Nomor 3 tahun 2007

tentang Ketentuan Pelaksanaan Perpres Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum. Dengan demikian dalam Perpres ini jelas bahwa metode yang digunakan untuk pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum mengandalkan mekanisme ganti rugi. Namun, dalam prakteknya mekanisme ganti rugi ini sering mengalami kemandegan karena tidak tercapainya kesepakatan di antara para pihak mengenai nilai tanah yang akan diganti rugi.

Dalam pelaksanaan ganti rugi sendiri, pemahaman dan pemaknaan mengenai “kepentingan umum” masih belum terdefinisikan dengan baik. Jika yang dimaksudkan adalah kepentingan rakyat banyak, maka amat sulit menjelaskan kehadiran rakyat dalam suatu pembangunan, kegiatan pembangunan jalan tol misalnya, karena justru mengakibatkan banyak orang kehilangan tanah. Pada kenyataannya pembangunan tol tidak dilakukan oleh pemerintah melainkan oleh investor/pihak swasta. Jika kriteria yang digunakan adalah manfaat sosial, semestinya pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol, seharusnya memberikan kontribusi terhadap kesejahteraan rakyat dalam jangka panjang.

Pemahaman yang keliru terhadap pemaknaan “kepentingan umum” ini berimplikasi pada kelalaian dalam mengidentifikasi kepentingan umum di lapangan.

Kebijakan pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum seperti tertuang dalam Perpres Nomor 65 tahun 2006, hingga dewasa ini menggunakan mekanisme ganti rugi. Kebijakan ini berangkat dari konsep yang memandang tanah sama dengan komoditas lainnya, yakni memiliki pasar yang disebut dengan pasar tanah (*land market*).

Dalam penerapannya, mekanisme ganti rugi memerlukan prasyarat yaitu asumsi yang melekat pada sistem mekanisme pasar. Namun dalam pelaksanaannya, asumsi ini tidak terpenuhi sehingga proses ganti rugi sulit dibereskan dengan baik. Ketidakberesan ini menunjukkan bahwa

kelembagaan ganti rugi tidak efisien. Secara konseptual ketidakefisienan ini diindikasikan oleh tingginya biaya transaksi (*transaction cost*).

Pemaknaan kepentingan umum didefinisikan sebagai kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Undang-undang pencabutan hak atas tanah untuk publik didefinisikan secara luas sebagai kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Pengertian kepentingan umum diperjelas melalui Instruksi Presiden Nomor 9 tahun 1973 Tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya di mana kepentingan umum didefinisikan sebagai kepentingan bangsa dan negara, dan/atau kepentingan masyarakat luas, dan/atau kepentingan rakyat banyak/bersama, dan/atau kepentingan pembangunan. Perpres Nomor 36 tahun 2005 menuai kontroversi yang bersumber pada definisi kepentingan umum yang terlalu luas dan jaminan kompensasi bagi masyarakat yang tanahnya diambil alih dengan dalih untuk kegiatan pembangunan demi kepentingan umum.

Definisi kepentingan umum dalam Perpres Nomor 65 tahun 2006 relatif lebih tegas dan berkepastian hukum. Perpres ini mempersempit lingkup kepentingan umum, yaitu :

- a) jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi,
- b) waduk bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya,
- c) pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal,
- d) fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana, dan
- e) tempat pembuangan sampah.

Penyempitan definisi dan ruang lingkup kepentingan umum dalam Perpres Nomor 65 tahun 2006 ini ditujukan untuk menghindari terjadinya

polemik dalam pengadaan lahan untuk pembangunan yang dilaksanakan pemerintah.

Dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum terkait dengan faktor-faktor:

1. Posisi tawar dari masing-masing pihak terutama terkait dengan aksesibilitas terhadap informasi.
2. Keterkaitan masyarakat pemilik dengan lahan yang akan dibebaskan baik sosial, ekonomi maupun budaya.
3. Efektifitas kelembagaan atau organisasi dalam proses pengadaan tanah seperti landasan hukum, struktur organisasi dan hubungan pihak-pihak dalam kelembagaan ganti rugi.
4. Ketidakpastian terhadap bentuk dari proyek yang direncanakan seperti timbulnya ketidakjelasan dalam implementasi dilapangan.

Proses perbaikan untuk mengurangi ketimpangan distribusi dalam proses ganti rugi dilakukan melalui perubahan landasan hukum dan diawali dengan penggantian Permendagri No. 15 tahun 1975 dengan Kepres No. 55 tahun 1993 sampai pada terbitnya petunjuk teknis perolehan lahan dalam Keputusan Kepala BPN Nomor 3 tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Perpres Nomor 36 tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Perpres Nomor 65 tahun 2006.

D. Posisi Tawar (*bargaining position*) Pemerintah dan Pemilik Tanah

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah disamping itu Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah, yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum harus berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu, sehingga pembangunan untuk kepentingan umum dapat terencana

dengan baik.

Implementasi dari prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai:

- a. pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut;
- b. bentuk dan besarnya ganti rugi.

Ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum diberikan untuk hak atas tanah yang dilepaskan, terhadap bangunan, tanaman serta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Adapun bentuk ganti rugi yang dapat diberikan kepada pemilik tanah berdasarkan pada pasal 13 Perpres 36 tahun 2005 meliputi :

- a. uang; dan/atau
- b. tanah pengganti; dan/atau
- c. pemukiman kembali.

Dalam hal pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti rugi tersebut maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan Pasal 13 Perpres 36 tahun 2005 diubah, untuk lebih memenuhi rasa keadilan bagi masyarakat pemilik tanah, bentuk ganti rugi dapat berupa :

- a. Uang; dan/atau
- b. Tanah pengganti; dan/atau
- c. Pemukiman kembali; dan/atau
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan."

Bentuk dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas :

- a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
 - b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
 - c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah
- Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi.

E. Penutup

1. Kesimpulan

Dari pembahasan tersebut di atas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan antara lain :

1. Implementasi pelaksanaan pengadaan tanah untuk Kepentingan umum belum sesuai dengan aturan sebagaimana diatur dalam Perpres 36 Tahun 2005 yang kemudian diubah dengan Perpres 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini dibuktikan dengan banyaknya pembangunan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prinsip Penghormatan terhadap hak atas tanah.
2. Secara yuridis keseimbangan posisi tawar antara Pemerintah dengan Pemilik tanah sudah diatur dengan baik, namun demikian pelaksanaan dilapangan belum terdapat kesetaraan atau keseimbangan posisi tawar antara pemerintah yang diwakili oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dengan masyarakat pemilik lahan. Masyarakat pemilik lahan sering berada dalam posisi tersudut sehingga dengan terpaksa melepaskan lahan yang dimilikinya, hal ini selalu dibenturkan dengan kewajiban dari pemilik hak atas tanah yang berkaitan dengan fungsi sosial.

2. Saran

Adapun saran-saran yang dapat kami berikan adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah selaku regulator dan juga sebagai pihak dalam pengadaan tanah, hendaknya dapat menjalankan aturan sebagaimana mestinya. Sehingga keadilan dan kepastian hukum dapat tercapai.
2. Kesetaraan antara pihak yang terlibat dalam proses pembebasan lahan, yaitu antara pemerintah yang diwakili oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T), masyarakat pemilik lahan yang diwakili oleh Kuasa Masyarakat dan lembaga intermediasi yang bebas kepentingan yaitu Panitia Penilai Independen. Untuk menjamin kelancaran dan kesetaraan, maka koordinasi antar pihak lebih dominan bersifat horizontal dibanding koordinasi vertikal.

F. Daftar Pustaka

1. Buku-buku:

Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Sejarah Pembaharuan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta.

Sunaryati Hartono, 1997, *Apakah The Rule of Law itu ?* Alumni, Bandung,

Sunario Waluyo, 2000, *Prospek Adil-Makmur, Sasaran GNP per kapita 5000 dollar*, Pusat Pengembangan Agribisnis, Jakarta.

Materi Kuliah Politik Hukum, 2007, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Padjadjaran.

3. Peraturan Perundang-undangan:

Undang-undang Dasar 1945 (Amandemen ke-4)

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
Perpres No.65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah bagi
Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

This document was created using
Smart PDF Creator
To remove this message purchase the
product at www.SmartPDFCreator.com