

Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Jalur Layang Joglo)

Nabila Permata Putri
Fakultas Hukum
Universitas Islam Batik Surakarta
nabilapermata192@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to determine the process of compensation for the land used for the construction of the Joglo Flyover and the form of compensation for the land used for construction. The approach method using legal research is imperial juridical. Data sources consist of primary data, namely data from research locations, and secondary data, namely reading sources. Methods of data collection through literature study and interviews. The data was then analyzs through qualitative analysis. The result of the study show that the implementation of land procurement for the construction of the Joglo elevated track in Banjarsari District, Surakarta city refers to law number 2 of 2012 concerning land acquisition for development in the public interest. The compensation determined abidance with the SOP of the assessment team.

Keyword : Compensation, Land Acquisition, Public Interest

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk pembangunan Jalur Layang Joglo dan bentuk ganti rugi tas tanah yang digunakan untuk pembangunan. Metode pendekatan menggunakan penelitian hukum bersifat yuridis empiris. Sumber data terdiri dari data primer yaitu data dari lokasi penelitian dan data sekunder yaitu sumber bacaan. Metoe pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan wawancara. Data kemudian dianalisis melalui analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukan bahwa pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Layang Joglo di Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta ini mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ganti rugi yang ditetapkan sudah sesuai SOP dari tim penilai.

Kata Kunci : Ganti Rugi, Kepentingan Umum, Pengadaan Tanah

A. PENDAHULUAN

Tanah dan alam merupakan satu kesatuan yang tak dapat dipisahkan begitu pentingnya tanah bagi masyarakat agraris seperti Indonesia, sehingga tanah menjadi salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup manusia. Sehubungan dengan itu penyediaan, peruntukan, penguasaan hingga pemanfaatannya bagi masyarakat terlebih untuk masyarakat Indonesia. Dan yang penting apakah usaha yang direncanakan dapat dilaksanakan atau tidak. Sesuai landasan konstitusional pada Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.¹ dengan demikian kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Dasar 1945 kepada negara untuk mengatur maupun menentukan peruntukan dan pemeliharaan dari bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, maka dibuatlah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pada Pasal 2 ayat (1)² yang menyebutkan bahwa: “Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”. Hak kepemilikan tanah terdiri dari serangkaian hal yang harus dilakukan dan yang memang merupakan kewenangan untuk dilakukan oleh pemilik yang merupakan warga negara yang memiliki hak atas tanah tersebut pada tanah yang dimilikinya. Bahasa lain kepemilikan tanah yakni suatu hubungan kaidah eksak atau *subyektive recht* bila sudah dihubungkan dengan tanah tertentu yang telah memiliki subjek sebagai pemiliknya.³

Tanah menjadi unsur Tanah yang diperlukan untuk pembangunan umumnya adalah tanah hak yang berupa: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Selain itu tanah untuk pembangunan dapat berupa tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara.⁴ Sehingga jika tanah yang diperlukan untuk pembangunan itu berupa tanah negara, pengadaan tanahnya tidaklah sulit, pemerintah dapat langsung mengajukan permohonan hak tanah tersebut untuk selanjutnya dilakukan pembangunan. Namun apabila tanah yang digunakan yang berstatus hak milik perorangan maka pengadaan tanah harus melewati beberapa tahapan dan memperhitungkan nilai ganti rugi bagi masyarakat sehingga akan saling menghormati serta memperhatikan hak-hak dan kepentingan-kepentingan perorangan atas bidang tanahnya.

Salah satu kasus pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah berstatus tanah negara dan tanah hak milik adalah pembangun fasilitas umum berupa jalur layang kereta api joglo yang berada di kelurahan Joglo, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta. Keberadaan permukiman warga di sepanjang pinggir perlintasan rel kereta api joglo yang sudah sejak lama bermukim disana dipastikan oleh Pemerintah Kota Surakarta dan Pt Kereta Api Indonesia (KAI) mendapatkan ganti rugi yang sesuai.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka penulis tertarik untuk mengetahui proses ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan

¹ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

² Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

³ H. M. Arba, 2017, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.82

⁴ Urip Santoso, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Airlangga University Press, Surabaya, 2013, hal 2

bentuk ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan jalur layang joglo. Serta bertujuan untuk mengetahui mekanisme ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk pembangunan demi kepentingan umum, mengetahui dan menguji menganalisis proses pelaksanaan ganti rugi, dan mengetahui penyelesaian pelaksanaan ganti rugi.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian yang berdasarkan data atau fakta-fakta yang diperoleh, penelitian ini bersifat deskriptif yang dimana penelitian dapat menghasilkan gambaran dan menguraikan fakta-fakta kejadian yang terjadi saat sekarang. Jenis data terdiri dari data primer yang diperoleh dari narasumber di lokasi penelitian dan data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan seperti menelaah literatur, artikel, makalah, serta peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan ganti rugi ataupun pengadaan tanah. Metode pengumpulan melalui penelitian kepustakaan yaitu penulis melakukan pengumpulan data dengan cara membaca sejumlah literatur yang relevan serta bahan-bahan normatif berupa produk hukum yaitu Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Metode penelitian di Lapangan dilakukan dengan cara wawancara yaitu cara memperoleh informasi dengan cara bertanya langsung kepada pihak responden yang dipandang memahami objek yang telah diteliti, pada metode ini juga dilakukan dokumentasi guna melakukan pengumpulan data-data di lokasi penelitian. Teknik analisis data diolah secara kualitatif yaitu menganalisa data berdasarkan kualitasnya lalu dideskripsikan dengan menggunakan kata-kata sehingga diperoleh paparan atau bahan dalam bentuk kalimat yang sistematis dan dapat dimengerti dan kemudian ditarik kesimpulan.

C. HASIL PEMBAHASAN

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. Pada prinsipnya Hukum Agraria Indonesia mengenal 2 (dua) bentuk pengadaan tanah yaitu :

- a. Dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan hak atas tanah);
- b. Dilaksanakan dengan cara pencabutan hak atas tanah.

Proses Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Layang Joglo tersebut dilakukan dengan cara pelepasan hak atas tanah, pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh negara terhadap hak perorangan maupun lembaga. Sebenarnya merupakan hak negara untuk menguasai, mengelola, dan mengatur semua yang berkaitan dengan tanah, tetapi negara sendiri dalam menggunakan haknya yang berkaitan dengan tanah tidak bisa sewenang-wenang dan secara otoriter melaksanakan keinginannya karena ada ketentuan yuridis yang harus ditaati oleh negara itu sendiri. Sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Peraturan Presiden tersebut mengenai pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum guna membangun jalur layang joglo untuk pembangunan ini diperlukan adanya pengadaan tanah yaitu

dengan melakukan pelepasan hak atas tanah warga disepanjang proyek tersebut berlangsung.

Seperti kewajiban memberikan kompensasi terhadap warga yang tanahnya terkena pelepasan hak untuk pelaksanaan pembangunan. Berkaitan dengan pelaksanaan tanah pembangunan Jalur Layang Joglo di Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta ini mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 J.o. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja J.o Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Permen ATR/Ka BPN No 19 Tahun 2021 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021 yang dilaksanakan Kantor pertanahan Kota Surakarta setelah mendapat Surat Penugasan dari Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah.

Dalam pembangunan Jalan Layang Joglo ini pihak yang membutuhkan tanah dalam hal ini Dirjen Bina Marga Kementrian Pekerjaan Umum dan PT. KAI membuat surat permohonan penetapan lokasi, kemudian setelah surat penetapan lokasi tersebut keluar dilakukan pembentukan Panitia Pengadaan Tanah (P2T), Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) setelah di bentuk panitia pengadaan tanah tersebut, panitia pengadaan tanah melakukan tugasnya antara lain : melakukan penyuluhan/sosialisasi kepada masyarakat. Sosialisasi tersebut dilakukan di 5 kelurahan yang tersebar di 1 Kecamatan. Panitia Pengadaan Tanah (P2T) melakukan sosialisasi di masing-masing pendopo kelurahan di kelurahan yang terkena pembangunan jalan layang joglo tersebut. Panitia Pengadaan Tanah memberikan undangan kepada warga yang tanahnya terkena pembangunan jalan layang joglo untuk menghadiri sosialisasi di pendopo kelurahan masing – masing. Dari hasil penelitian penulis, Sosialisasi tersebut dilakukan kurang lebih 9 kali oleh panitia pengadaan tanah terhadap warga.

Setelah dilakukan sosialisasi mengenai pembangunan jalan layang joglo tersebut, maka dilakukan pengukuran dan pemasangan patok yang dilakukan oleh Tim Pengadaan Tanah (TPT) dengan dasar pemasangan patok itu maka dilakukan pengukuran dan penentuan batas-batas bidang tanah yang terkena rencana pembangunan jalan layang joglo oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta pemasangan patok tersebut dilakukan Tim Pengadaan Tanah (TPT) dibantu warga sekitar. Setelah dilakukan pengukuran dan pemasangan patok tersebut kemudian dilakukan

Setelah dilakukan pengumuman hasil pendataan tersebut dan tidak ada yang salah mengenai pendataan itu, kemudian dilakukan musyawarah untuk menentukan harga dan penetapan besarnya ganti rugi oleh panitia pengadaan tanah dengan pemilik tanah hak tersebut. Panitia pengadaan tanah dalam menentukan besarnya ganti rugi berpedoman pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terakhir dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berjalan yang ada dari tanah tersebut. Sehingga di tetapkan harga Terendah sebesar Rp. 802.000,00 dan harga Tertinggi sebesar Rp. 1.500,000. Namun harga tersebut tidak langsung di setuju oleh masyarakat pemilik tanah, mereka meminta harga yang lebih dari yang di tetapkan oleh panitia pengadaan tanah.

PENUTUP

1. KESIMPULAN

- a. Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sebagaimana diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 J.O PP Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum J.O Permen ATR/Ka BPN No. 19 Tahun 2021 dilaksanakan melalui tahapan-tahapan :
 - 1) Perencanaan
 - 2) Persiapan
 - 3) Pelaksanaan
 - 4) Penyerahan hasil
- b. Dalam hal proyek pembangunan bentuk ganti kerugian berupa uang, yang mana besarnya ganti kerugian berdasarkan penilaian panitia dan musyawarah dengan pihak yang terkait.

2. SARAN

- a. Pembebasan tanah dalam pemerinthan Kota Surakarta sudah berjalan cukup baik, dan bentuk ganti rugi yang diberikan juga didasarkan nilai pasar yang jelas juga sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Bahkan pemerintah juga mengganti nilai bangunan dan tanaman, namun bisa dapat dipertimbangkan lebih lanjut adanya pengawalan atau pendampingan saat mengambil ganti rugi.
- b. Sebelum proses pengadaan tanah seharusnya diadakan sosialisasi baik dari pemerintah ataupun pihak pelaksana agar masyarakat paham dengan ganti rugi yang mereka terima

DAFTAR PUSTAKA

H. M. Arba, 2017, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.82
Urip Santoso, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Airlangga
University Press, Surabaya, 2013, hal 2
Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945
Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria