

# Analisa permasalahan ganti rugi atas pengadaan tanah untuk pembangunan proyek kanal banjir Timur di kelurahan Cipinang Muara Kota administrasi Jakarta Timur = Analysis of compensation issue on land acquisition at Cipinang Muara Kota sub district, east Jakarta municipality

Irma Bagindo, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20252298&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Letak kota Jakarta yang berada di muara sungai menyebabkan Kota Jakarta rawan dengan ancaman banjir apabila musim hujan tiba. hal ini telah disadari oleh Pemerintah Belanda sejak jaman kolonial telah membangun saluran-saluran banjir kanal. Kanal tersebut maupun sungai-sungai yang ada di Jakarta tidak dapat menampung air pada saat musim hujan sehingga sering mengakibatkan sebagian besar kota Jakarta menjadi langganan banjir.

Pembangunan proyek Kanal Banjir Timur merupakan upaya dari pemerintah daerah untuk mengendalikan banjir di Wilayah Timur kota Jakarta. Pengadaan tanah untuk kegiatan pembangunan proyek Kanal Banjir Timur (KBT) berdasarkan Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 285/2003 tertanggal 8 Oktober 2003. Proyek KBT dimulai pembangunannya pada tahun 2003 yang merupakan proyek pemerintah untuk kepentingan umum.

Dalam pelaksanaan pembangunan proyek ini dibantu oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) hal ini diatur dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 jo Per/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007. Salah tugas P2T sesuai Pasal 7 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 adalah mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi. Penetapan besarnya ganti rugi yang ditetapkan pada pembangunan proyek KBT ini didasarkan atas Nilai Jual Obyek Pajak Tahun berjalan. Pemilik tanah ada yang menolak penetapan ganti rugi sesuai dengan NJOP tersebut dan minta agar penetapan ganti rugi nilainya lebih tinggi daripada NJOP tahun berjalan, hal ini merupakan salah satu hambatan dalam pengadaan tanah disamping hambatan-hambatan yang lain yaitu: sengketa kepemilikan tanah diantara para pemilik tanah, saling klaim kepemilikan bidang tanah antara pemerintah daerah dengan pemilik hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah terjadi setelah dikeluarkannya Keputusan Penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum oleh Gubernur DKI Jakarta.

Metode Penelitian adalah Yuridis Empiris dan Tipe penelitian Deskriptis Analitis yaitu prosedur atau pemecahan masalah penelitian dilakukan dengan cara memaparkan obyek yang diteliti sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual dalam pengadaaan tanah ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan harga ganti rugi dalam pembangunan proyek KBT tidak mempertimbangkan asas keadilan, asas kesetaraan dan asas kesepakatan. Padahal dalam penetapan harga ganti rugi, pemerintah haruslah bertujuan untuk mensejahterakan tingkat kehidupan pemilik tanah tersebut.

*Location of Jakarta city situated at mouth of river which results in Jakarta city is vulnerable to flood threat if the rainy season comes, this was realized by the Dutch Government since the colonial era when it built flood canals. The canals and rivers located in Jakarta do not accommodate water in the rainy season so frequently resulting in most part of Jakarta regularly inundated by the flood.*

Development of East Flood Canal is an effort of the local government to control flood in East Jakarta Municipality. The land acquisition for the East Flood Canal (KBT) project development is based on the Decree of Governor of Special Capital City District of Jakarta Number 285/2003 dated 8 October 2003. The KBT project was initiated in its development in 2003 which was a government project for the public interest.

The implementation of this project was assisted by Land Acquisition Committee (P2T) this was stipulated in Presidential Decree No. 65 Year 2006 in conjunction with Decree of Head of National Land Agency Number 3 Year 2007. One of P2T tasks according to Article 7 Presidential Decree Number 65 Year 2006 is to hold deliberation for consensus with the rights holders and governmental institutions requiring land in order to establish form and/or amount of the compensation.

The implementation of compensation amount applied in this KBT project development is based on Tax Object Sales Value of Current Year. Some landowners rejected the compensation establishment in accordance with the Tax Object Sales Value and asked in order that the establishment of compensation reached higher value compared to the Tax Object Sales Value of Current Year, this was one of the obstacle in land acquisition in addition to other obstacles namely: land title dispute among the landowners, mutual claiming on the land portion ownership among the local government with the title owners on the land and right transfer on the land occurred after the issuance of the Decree for Development Location Establishment for the public interest by the Governor of Jakarta.

Research method is Juridic Empiric and type of research is Analytical Descriptive namely procedure or problem solving of research is conducted by describing the object to be examined as it is based on actual facts in this land acquisition.

Results of this research indicate that the establishment of compensation in KBT project development did not consider the fairness principles, equality principle and mutual agreement principle. Whereas in the establishment of the compensation, the government should have aim to improve living standard of the land owners.