

BAB III

PENUTUP

III.1. Simpulan

Dari uraian dan pembahasan pada Bab II tersebut, penulis mencoba untuk menjawab pokok permasalahan yang dikemukakan dalam Bab I. Dari hasil penelitian dan analisis penulis, dapat ditarik kesimpulan:

1. Bahwa tata cara perolehan hak atas tanah untuk pembangunan jalan tol Ulujami di Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan yaitu dilakukan dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemilik hak atas tanah. Ganti rugi diberikan oleh PT. Jasa Marga, dimana PT. Jasa Marga sebelum melakukan pemberian ganti rugi terhadap pemilik hak atas tanah, pihak PT. Jasa Marga melakukan berbagai tahapan. Dimulai dengan memohon izin untuk mendapatkan tanah yang diperlukan kepada Gubernur, kemudian Gubernur membentuk Panitia Pengadaan Tanah yang bertugas menginventarisir dan melakukan penelitian terhadap tanah didaerah yang akan dibangun untuk jalan tol. Setelah itu Panitia Pengadaan Tanah menaksir dan mengusulkan ganti rugi yang disusul dengan melakukan penyuluhan didaerah setempat. Penyuluhan selesai dilakukan, dilanjutkan dengan musyawarah antara masyarakat yang memiliki hak atas tanah, Panitia Pengadaan Tanah dan pihak PT. Jasa Marga. Pemberian uang ganti rugi dari pihak PT. Jasa Marga melalui Panitia Pengadaan Tanah dilakukan berdasarkan perhitungan "Nilai Pasaran Tertinggi" ditambah dengan NJOP Bumi dan Bangunan yang kemudian dibagi dua.

Tetapi hal tersebut tidak dapat diterima oleh masyarakat yang merasa harga yang ditawarkan tidak sesuai dengan harga pasaran yang ada.

2. Bahwa yang menjadi masalah-masalah dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Veteran, adalah adanya kepentingan masing-masing pihak yang menginginkan harga tanah yang berbeda-beda. Antara lain salah satu pihak menginginkan harga tanah harus disesuaikan dengan harga

pasaran yang ada sedangkan pada satu pihak menginginkan harga tanah harus disesuaikan dengan harga pasaran yang ada sedangkan pada pihak lain menginginkan harga tanah harus disesuaikan dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan. Dimana pihak pemilik hak atas tanah mengajukan harga sebesar Rp 4.000.000,-/M2 yang menurut mereka sesuai dengan harga pasaran didaerah tersebut sedangkan pihak PT. Jasa Marga hanya bisa memberikan uang ganti rugi sebesar Rp 2.200.000,-/M2.

3. Bahwa ganti rugi yang diberikan Panitia Pengadaan Tanah yang dilakukan untuk proyek pembangunan jalan tol Ulujami di Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan, dilakukan sesuai dengan Keputusan Walikotamadya Jakarta Selatan dimana ganti rugi itu disesuaikan dengan harga pasaran dan Nilai Jual Obyek Pajak. Keputusan Walikotamadya kemudian dikuatkan lagi dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Bahwa upaya hukum yang ditempuh dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Veteran oleh Panitia Pengadaan Tanah adalah dengan melakukan musyawarah dengan masyarakat. Tetapi ada beberapa masyarakat yang menolak hasil musyawarah tersebut, sehingga masyarakat pemegang hak atas tanah mengajukan keberatan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I DKI Jakarta dengan harapan Gubernur dapat mengupayakan keinginan para pihak. Namun gubernur mengukuhkan keputusan yang dikeluarkan oleh Walikotamadya Jakarta Selatan. Adanya masyarakat yang tetap menolak Keputusan Gubernur, membuat Panitia Pengadaan Tanah melakukan tindakan konsinyasi terhadap uang ganti kerugian milik masyarakat tersebut (Milik Azhar Saad) di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

III.2. Saran

Adapun saran-saran yang dapat diberikan berdasarkan pokok permasalahan yang dikemukakan pada Bab I adalah sebagai berikut:

1. Bahwa dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Ulujami sebaiknya dilakukan dengan hal-hal yang sudah tercantum didalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993. Karena tata cara perolehan hak

atas tanah tidak hanya terbatas kepada pemberian ganti kerugian berupa uang. Karena tata cara perolehan hak atas tanah tidak hanya terbatas kepada pemberian ganti kerugian berupa uang. Sebab dalam Keputusan Presiden Noor 55 Tahun 1993 pemberian ganti kerugian dapat dilakukan dengan cara memberikan tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari ganti kerugian yang dimaksud, atau bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

2. Seringnya ditemukan kendala-kendala dalam pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah, maka diperlukan suatu lembaga yang *Independent* yang tidak memihak kemanapun (netral) baik itu kepada pemegang hak atas tanah maupun pihak yang menginginkan tanah. Sehingga akan tercipta keseimbangan antara Nilai Jual Obyek Pajak dan “harga pasaran” di daerah setempat. Dimana tanah yang akan dilepaskan oleh pemegang hak atas tanah dilakukan dengan cara sukarela.
3. Dalam hal pemberian dan penetapan ganti rugi dalam rangka pelepasan hak atas tanah sebaiknya dilakukan suatu pemisahan penilaian yang tidak mempunyai kepentingan atas tanah yang bersangkutan, dimana dengan adanya lembaga penilai ini akan menimbulkan adanya rasa keadilan dan kesejahteraan diantara kedua belah pihak.
4. Bagi Negara berkembang seperti Indonesia, tentunya kegiatan pembangunan akan menjadi agenda pokok untuk terus ditingkatkan. Pemerintah dalam mengadakan proyek pembangunan tersebut harus melihat setiap aspek yang berhubungan langsung dengan proyek tersebut. Aspek-aspek yang berkaitan dengan proyek pembangunan jalan tol antara lain meliputi lokasi dan pemilihan tanah, tata ruang yang ada di daerah tersebut sesuai dengan rencana induk tata ruang dari Pemerintah Daerah (Pemda) setempat. Selain itu nilai ganti kerugian atas tanah sebaiknya memperhatikan nilai nyata tanah itu (harga pasaran) dan hasil dari dampak proyek tersebut. Sehingga dengan demikian diharapkan adanya keseimbangan kesejahteraan ekonomi antara pihak yang memerlukan tanah maupun pemegang hak atas tanah yang akan dilepaskan haknya.
5. Sebaiknya dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk masa yang akan datang sehubungan dengan dikeluarkan Peraturan Presiden Nomor 36

Tahun 2005, agar dipahami oleh anggota masyarakat terutama yang menduduki tanah-tanah negara secara tidak sah. Masyarakat juga harus memahami bahwa pemerintah sebagai penyelenggara negara membutuhkan tanah untuk kepentingan umum. Di lain pihak pemerintah sebagai penyelenggara negara perlu mencermati eksistensi Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang tentunya sebagai hukum positif harus menegakkan keadilan dan kesejahteraan masyarakat. Agar masyarakat Indonesia tidak merasa dirugikan dengan diberlakukannya peraturan presiden tersebut.