



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISA PERMASALAHAN GANTI RUGI ATAS
PENGADAAN TANAH UNTUK
PEMBANGUNAN PROYEK KANAL BANJIR TIMUR DI
KELURAHAN CIPINANG MUARA
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**

TESIS

**IRMA BAGINDO
0906582646**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
Juli 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISA PERMASALAHAN GANTI RUGI ATAS
PENGADAAN TANAH UNTUK
PEMBANGUNAN PROYEK KANAL BANJIR TIMUR DI
KELURAHAN CIPINANG MUARA
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**

TESIS


**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**IRMA BAGINDO
0906582646**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
Juli 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Irma Bagindo
NPM : 090658646
Tanda Tangan : 
Tanggal : 05 Juli 2011

HALAMAN PENGESAHAN


Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Irma Bagindo
NPM : 0906582646
Program Studi : Kenotariatan
Judul Tesis : Analisa Permasalahan Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Kanal Banjir Timur Di Kelurahan Cipinang Muara Kota Administrasi Jakarta Timur

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing/Penguji : Dr. Arsin Lukman,SH

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. ()

Penguji : Enny Koeswarni, S.H., M.Kn. ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 05 Juli 2011

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Tesis ini berjudul “Analisa Permasalahan Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Kanal Banjir Timur Di Kelurahan Cipinang Muara Kota Administrasi Jakarta Timur”. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Arsin Lukman, SH., selaku Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan Penulis dalam penyusunan tesis ini;
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan;
3. Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. dan Enny Koeswarni, S.H., M.Kn. selaku Dosen Penguji;
4. Bapak John Jeperson, SH. selaku Kepala Bagian Hukum Kota Administrasi Jakarta Timur yang telah menyediakan waktunya untuk diwawancara oleh Penulis dan serta Bapak A. Hidayat, SH selaku Staf Bagian Hukum Kota Administrasi Jakarta Timur yang berkenan untuk memberikan bahan-bahan pendukung tesis kepada Penulis;;
5. Bapak Eka Darmawan, SE, MSi, selaku Kepala Bagian Tata Ruang dan Lingkungan Hidup Kota Administrasi Jakarta Timur yang telah menyediakan waktunya untuk diwawancara oleh Penulis;
6. Bapak Endang Sofyan, SH. selaku Lurah Cipinang Muara Kota Administrasi Jakarta Timur yang telah menyediakan waktunya untuk diwawancara oleh Penulis, serta Bapak Yacub selaku Staf Tata Pemerintahan Kelurahan

Cipinang Muara yang berkenan untuk memberikan bahan-bahan pendukung tesis kepada Penulis;

7. Seluruh Dosen dan Civitas Akademika Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia atas bimbingan dan pengajaran serta ilmu yang diberikan selama Penulis mengikuti perkuliahan;
8. Seluruh Staf Karyawan Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia yang telah membantu Penulis mengenai segala administrasi;
9. Ayahanda, Ibu Mertua, Ayah Mertua, suami, anak-anak tercinta, kakak-kakak dan adik serta keluarga besar penulis yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral;
10. Rekan-rekan Magister Kenotariatan angkatan 2009 yang telah memberikan semangat dan informasi dalam penyusunan tesis ini.
11. Meggy, Sari, Maskur, Rita, Inggrid, Nuni, Tika, Zona'ers, Vennie, Hirda, At, yang telah banyak membantu dan memberi dukungan kepada Penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Semua Pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan penulisan tesis ini. Semoga segala kebaikan yang telah diberikan mendapat balasan Tuhan Yang Maha Esa. Akhir kata, semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 05 Juli 2011

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Irma Bagindo

NPM : 090658646

Program Studi : Kenotariatan

Departemen : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Fakultas : Hukum

Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“ANALISA PERMASALAHAN GANTI RUGI ATAS PENGADAAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN PROYEK KANAL BANJIR TIMUR DI
KELURAHAN CIPINANG MUARA KOTA ADMINISTRASI JAKARTA
TIMUR”**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama Saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 05 Juli 2011

Yang menyatakan



(Irma Bagindo)

ABSTRAK

Nama : Irma Bagindo
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Analisa Permasalahan Ganti Rugi Atas Pengadaan Tanah Di Kelurahan Cipinang Muara Kota Administrasi Jakarta Timur

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 pengadaan 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.

Kata Kunci :
Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum, Ganti Rugi

ABSTRACT

Name : Irma Bagindo
Study Program : Master of Notary
Title : Analysis of Compensation Issue on Land Acquisition at Cipinang Muara Kota Sub District, East Jakarta Municipality

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.

Keywords:

Land Acquisition, Public Interest, Land Compensation

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN ORISIONALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Pokok Permasalahan	13
1.3. Metode Penelitian	13
1.4. Sistematika Penulisan	16
2. ANALISA PERMASALAHAN GANTI RUGI ATAS PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PROYEK KANAL BANJIR TIMUR	17
2.1. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah	17
2.1.1. Dasar Hukum Pengadaan Tanah Di Indonesia	17
2.1.2. Pengertian Pengadaan Tanah	19
2.1.3. Ruang Lingkup Pengadaan Tanah	20
2.1.4. Bentuk-Bentuk Pengadaan Tanah Menurut Hukum Agraria Indonesia	23
2.1.5. Hubungan Pengadaan Tanah Dengan Pembangunan	26
2.2. Tinjauan Tentang Kepentingan Umum	27
2.2.1. Pengertian Kepentingan Umum	27
2.2.2. Pandangan Masyarakat Tentang Kepentingan Umum	29
2.2.3. Karakteristik Kepentingan Umum	31
2.2.4. Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dan Biaya Pengadaan Tanah	32
2.3. Panitia Pengadaan Tanah	41
2.3.1. Susunan dan Tugas Panitia Pengadaan Tanah	41
2.3.2. Keputusan Panitia Pengadaan Tanah	45
2.4. Musyawarah	46
2.5. Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah	52
2.5.1. Pengertian Ganti Rugi	52
2.5.2. Faktor-Faktor Yang Harus Dipertimbangkan Dalam Pemberian Ganti Rugi	54
2.5.3. Bentuk Ganti Rugi	55
2.5.4. Penetapan Ganti Rugi	57
2.5.5. Kapan Ganti Rugi Diberikan Kepada Pemegang Hak Atas Tanah	59
2.5.6. Penolakan Dari Pemilik Tanah Atas Penetapan Ganti Rugi dan Penyelesaiannya.	63

2.6. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Kanal Banjir Timur Di Kelurahan Cipinang Muara Kota Administrasi Jakarta Timur.....	66
2.6.1. Gambaran Umum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Kanal Banjir Timur Dan Penetapan Ganti Rugi.....	66
2.6.2. Permasalahan Yang Menjadi Hambatan Dalam Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Kanal Banjir Timur Di Kelurahan Cipinang Muara Kota Administrasi Jakarta Timur Dan Penyelesaian Ganti Ruginya.....	76
2.6.2.1. Koridor/Trase Kering.....	76
2.6.2.2. Koridor/Trase Basah.....	83
3. PENUTUP	95
3.1. Kesimpulan.....	95
3.2. Saran.....	97
DAFTAR PUSTAKA	98

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi. Olehnya itu memang sudah menjadi kewajiban manusia untuk memelihara dan mengatur peruntukannya secara adil dan berkelanjutan demi kelangsungan hidup umat manusia di masa mendatang.

Bagi manusia, tanah merupakan hal terpenting bagi hidup dan kehidupannya. Diatas tanah, manusia dapat mencari nafkah seperti bertani, berkebun dan beternak. Diatas tanah pula manusia membangun rumah untuk tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran dan sebagainya. Tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia. Dalam skala kecil, hasil yang diperoleh biasanya hanya cukup untuk kebutuhan hidup sehari-hari. Dalam skala besar, ditunjang oleh pengolahan dengan keahlian khusus dan pemanfaatan teknologi, dapat menciptakan peluang bisnis yang menggiurkan, singkatnya segala aktifitas manusia apapun bentuknya tidak dapat lepas dari kebutuhan akan tanah.¹

Salah satu unsur dalam pelaksanaan pembangunan yang tidak bisa dielakkan lagi keberadaannya adalah kebutuhan akan lahan atau tanah. Tanah merupakan kebutuhan dalam pelaksanaan pembangunan yang menduduki komponen yang paling utama, karena itu sebelum pelaksanaan suatu pembangunan harus ada terlebih dahulu tersedianya komponen yang paling prinsip yang dinamakan lahan atau tanah. Tanpa adanya komponen yang utama ini, maka pembangunan tidak akan bisa diwujudkan.²

¹ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cet. 2 (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal. 45.

² Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*, Cet.1, (Jakarta : Jala Permata Aksara, 2010), hal. 20

Tanah mempunyai peranan penting dalam hidup dan kehidupan masyarakat diantaranya sebagai prasarana dalam bidang perindustrian, perumahan dan jalan. Tanah dapat dinilai sebagai benda tetap yang dapat digunakan sebagai tabungan masa depan. Tanah merupakan tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia, disamping sebagai sumber penghidupan bagi manusia yang mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan, yang akhirnya tanah juga yang dijadikan persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia.³ Di sisi lain tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.⁴

Sesuai dengan pasal 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, dengan demikian berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah boleh bahwa tanahnya itu akan dipergunakan semata-mata untuk kepentingan perseorangan/pribadi, terlebih lagi apabila hal ini menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya, sehingga manfaat baik bagi kesejahteraan pemiliknya maupun manfaat pula bagi kepentingan umum (masyarakat). Dengan kata lain dalam pemanfaatan tanah harus ada keseimbangan antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum (masyarakat).

Namun tidak berarti kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali dengan kepentingan umum, satu dan lainnya harus saling mengimbangi, hingga tercapai tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.⁵ Selain dari pada itu, karena tanah merupakan sumber daya alam yang

³Abdurrahman, *Masalah Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Cet. 2. (Bandung : Alumni, 1983), hal. 1.

⁴ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang : Bayumedia Publishing, 2007), hal. 1.

⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cet. 2. (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 60.

terbatas, maka segala bentuk peruntukannya harus diatur sedemikian rupa agar sesuai dengan rasa keadilan dan kepentingan bersama.

Mengenai fungsi sosial dan kepentingan umum, penjelasan atas UUPA Bagian II (4) menyatakan :

Hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau menimbulkan kerugian masyarakat. Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaannya sifat daripada haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). UUPA memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan perseorangan haruslah saling mengimbangi hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.⁶

Tanah merupakan salah satu sarana kebutuhan yang amat penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidaklah mudah untuk dipecahkan.⁷ Mengingat konsep pembangunan Indonesia pada dasarnya menggunakan konsep pembangunan yang berkelanjutan.

Pembangunan yang berkelanjutan merupakan standar yang tidak hanya ditujukan bagi perlindungan lingkungan,⁸ melainkan juga bagi kebijakan pembangunan, artinya dalam penyediaan, penggunaan, peningkatan kemampuan sumber daya alam dan peningkatan kemampuan sumber daya alam dan peningkatan taraf ekonomi, perlu menyadari pentingnya pelestarian fungsi lingkungan hidup, kesamaan derajat antar generasi, kesadaran akan hak dan kewajiban masyarakat, pencegahan terhadap pembangunan yang merusak dan tidak bertanggung jawab

⁶ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 104 (UUPA), Penjelasan atas UUPA Bagian II (4)

⁷ I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Cet. 1. (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1994), hal. 11.

⁸ Alvi Syahrin, *Pengaturan Hukum Dan Kebijakan Pembangunan Perumahan Dan Pemukiman Berkelanjutan*, (Medan : Pustaka Bangsa Press, 2003), hal 1.

terhadap lingkungan serta kewajiban untuk turut serta dalam melaksanakan pembangunan berkelanjutan pada setiap lapisan masyarakat.⁹

Pada masa kini, di satu pihak pesatnya pembangunan diberbagai bidang secara otomatis dan sulit dihindari akan membutuhkan bidang-bidang tanah yang tidak sedikit jumlahnya, sedang dipihak lain dengan bertambahnya jumlah penduduk maka kebutuhan akan tanah untuk tempat tinggalpun semakin bertambah. Persoalan tanah tersebut terjadi baik di perkotaan maupun di daerah pedesaan, dimana sering muncul masalah-masalah tanah yang rumit dan kompleks.

Hal tersebut sangat jelas terlihat pada daerah perkotaan, dimana banyak masalah dalam pemilikan tanah, antara lain sengketa antara pemilik dan penyewa tanah, perencanaan kota sering terhambat oleh pemilik tanah yang kuasa, korupsi dalam masalah tanah kota dan perencanaan kota, meningkatnya spekulasi tanah. Pokok persoalan tersebut terutama tertumpu pada konsentrasi penduduk di daerah perkotaan sangat tinggi sedangkan luas arealnya sangat terbatas yang ditunjang arus urbanisasi yang cukup tinggi sehingga golongan miskin meningkat jumlahnya serta kebutuhan tanah untuk pembangunan di wilayah perkotaan sangat tinggi sekali karena sebagian besar kegiatan pembangunan terjadi di daerah perkotaan.¹⁰

Dalam hal pemerintah memerlukan tanah untuk pengadaan proyek pembangunan, pemerintah menghadapi banyak masalah, diantaranya masalah pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah serta masalah ganti rugi. Masalah tersebut timbul dalam hal pemerintah membutuhkan tanah yang dikuasai atau dimiliki masyarakat, karena disini menyangkut dua kepentingan yaitu kepentingan pemerintah yang berhadapan dengan kepentingan masyarakat.

Di satu sisi, pihak pemerintah atau dalam hal ini sebagai penguasa, harus melaksanakan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat atau

⁹ Koesnadi Hardjosoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, (Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 1999), hal. 18-19.

¹⁰ Abdurrahman, *Tebaran Pemikiran Mengenai Hukum Agraria*, (Bandung : Alumni, 1985), hal. 169-171.

demikian untuk kepentingan negara dan rakyatnya sebagai salah satu bentuk pemerataan pembangunan. Sedangkan pihak masyarakat adalah sebagai pihak penyedia sarana untuk melaksanakan pembangunan tersebut karena rakyat atau masyarakat memiliki lahan yang dibutuhkan sebagai bentuk pelaksanaan pembangunan. Masyarakat dalam hal ini juga membutuhkan lahan atau tanah sebagai sumber penghidupan.¹¹

Hukum Tanah Nasional yang pokok-pokoknya tercantum dalam UUPA merupakan pelaksanaan langsung dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, sekaligus pengejawantahan aspirasi bangsa Indonesia dalam pembaharuan Hukum Tanah Nasional. Dilihat dari sejarah perjuangan bangsa UUPA lahir sebagai jawaban atas tuntutan dan kebutuhan bangsa akan perangkat hukum dan kepastian hukum hak atas tanah yang merupakan salah satu sarana dalam usaha mencapai tujuan dan cita-cita kemerdekaan.¹²

Jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan menginginkan seseorang menguasai tanah secara mantap dan aman. Penguasaan yang mantap ditinjau dari aspek waktu/lamanya seseorang dapat mempunyai/menguasai tanahnya dan isi kewenangan dari hak atas tanah tersebut. Sedangkan penguasaan tanah secara aman berarti bebas/dilindungi dari/terhadap gangguan-gangguan dan ada upaya untuk menanggulangnya. Gangguan tersebut dapat berasal dari sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak Penguasa/Pemerintah.¹³

Dalam rangka melindungi hak-hak rakyat dari penguasa, dengan bersumber UUPA telah dibuat perangkat ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang bagaimana penguasa dapat menguasai tanah yang diperlukan apabila tanah tersebut dikuasai

¹¹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Cet. 1, (Jakarta : Kompas, 2001), hal. 32.

¹² Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Cet. 1(Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal. 151

¹³ *ibid*

rakyat¹⁴. Ketentuan-ketentuannya itu adalah ketentuan-ketentuan tentang Pengadaan Tanah dan ketentuan-ketentuan tentang Pencabutan Hak.

Dengan terbitnya Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka semua pengambil alihan tanah untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan peraturan ini yang pelaksanaannya ditunjang oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Per/Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 2006. Pengadaan tanah menurut Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 1 ayat (1) adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Masalah pokok yang banyak mendapat perhatian dalam pelaksanaan pengadaan tanah ini adalah persoalan mengenai ganti rugi, karena persoalan ganti rugi ini adalah menyangkut hak-hak dari pemilik tanah yang tanahnya dibebaskan, sehingga dapatlah dikatakan bahwa unsur mutlak harus ada dalam pelaksanaan pengadaan tanah adalah unsur ganti rugi. Pemberian ganti rugi tersebut harus realistis, pantas dan adil sesuai dengan status tanahnya, sehingga pemilik tanah dapat memulai hidup baru yang lebih baik dari semula, demikian pula hendaknya segala prosedur hukum harus diperhatikan dengan seksama, demi tegaknya negara hukum Republik Indonesia.¹⁵

Situasi di lapangan seringkali timbul beragam masalah mulai dari kondisi subyek hak atas tanah yang tumpang tindih, alotnya kesepakatan nilai ganti rugi akibat kehadiran para spekulan tanah atau mafia tanah. Permasalahan seperti tersebut seringkali merugikan pemilik tanah asal dikarenakan ketidaksepadanan nilai ganti rugi yang diterimanya yang berujung pada semakin terpuruknya kehidupan sosial ekonomi masyarakat yang bersangkutan. Bagi pihak yang memerlukan tanah, kondisi

¹⁴ *Ibid*, hal 152

¹⁵ Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Sistem Hukum Nasional*, (Bandung : Alumni, 1991) hal. 112-113.

tersebut juga sangat merugikan karena berdampak terhadap keberlangsungan pembangunan proyek.¹⁶

Menurut Prof. Boedi Harsono, ganti rugi tersebut harus memenuhi asas umum, yaitu bahwa dengan pengambilan tanah kepunyaannya, keadaan sosial dan ekonomi bekas pemegang hak tidak boleh menjadi mundur, asas umum tersebut bersifat universal.¹⁷

Proses pengadaan tanah tidak akan pernah lepas dengan adanya musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah. Sesuai dengan peraturan yang berlaku musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah bersama Panitia Pengadaan Tanah, dan instansi Pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah. Ganti kerugian sebelum diberikan kepada pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka Panitia Pengadaan Tanah terlebih dahulu perlu mengadakan penelitian dan inventarisasi, terhadap segala keterangan dan data-data dan/atau dokumen yang diajukan dalam mengadakan taksiran pemberian ganti rugi, sehingga apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan. Mengenai musyawarah diatur dalam Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Pasal 8 disebutkan bahwa :

1. Pengadaan tanah 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.

¹⁶ Sunaryo Basuki, "Laporan Akhir Tim Penyusunan Analisis Dan Evaluasi Hukum Tentang Penetapan NJOP Tanah Dan Ganti Kerugian Pembebasan Tanah" UU No. 12 Tahun 1994, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum dan HAM RI, 2006) hal. 12

¹⁷ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet. 3 (Jakarta : Fakultas Hukum Trisakti, 2007), hal. 10.

2. Musyawarah dilakukan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan.

Pengalaman masa lalu menunjukkan adanya kecenderungan, bahwa yang dianggap sebagai musyawarah untuk menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian lebih dititik beratkan pada segi formalitasnya belaka, dari pada masalah substansialnya. Suatu musyawarah untuk dapat menghasilkan kesepakatan haruslah dilandasi asas kesejahteraan dan dilaksanakan tanpa tekanan berupa apapun baik yang terjadi di dalam pertemuan maupun diluar pertemuan. Walaupun secara prosedural musyawarah memenuhi syarat, namun apabila keputusan yang dihasilkan dilandasi oleh adanya tekanan, maka tidak dapat dikatakan telah tercapai kesepakatan karena itu merupakan perwujudan dari pemaksaan kehendak satu pihak untuk menekan pihak lain agar mengikuti kehendaknya.¹⁸

Musyawarah penetapan besarnya uang ganti rugi terhadap pembebasan tanah selalu berjalan dengan alot, salah satu sebab adalah besarnya uang ganti rugi selalu dibawah harga pasaran. Yang hanya berpatokan kepada Nilai NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) dan tidak memperhatikan nilai harga pasaran setempat. Padahal harga pasaran itu sendiri sebetulnya tidak menentu atau akan berlaku hukum permintaan dan penawaran, artinya dimana permintaan pasar tinggi maka harga akan naik, dan sebaliknya dimana penawaran tinggi harga akan turun.¹⁹

Dalam sistem pengadaan tanah di Indonesia untuk mencari jalan tengah jika pelaksanaan musyawarah tidak bisa membuahkan hasil, dan menghilangkan subyektifitas dalam penaksiran harga ganti rugi, maka Panitia Pengadaan Tanah mencari pihak yang independen dalam penaksiran harga ganti rugi yaitu dengan menghadirkan Lembaga Penilai harga tanah/tim penilai harga tanah.

Walaupun telah dilaksanakan musyawarah harga ganti rugi dengan para pemilik tanah atau kuasanya, dan jika para pemilik tanah tersebut tetap keberatan atas

¹⁸ Arie Sukanti Hutagalung, "Tinjauan Kritis Hukum Dalam Praktek Pengambilalihan Tanah" (Makalah disampaikan dalam Semiloka Kajian dan Evaluasi Kebijakan dan Peraturan Perundang Undangan Pertanahan di Era Desentralisasi yang diselenggarakan oleh Bappenas, 17 Desember 2003), hal. 11.

¹⁹ Mudakir Iskandar Syah, *Op.Cit.*, hal. 54.)

penetapan pemberian ganti rugi tersebut, maka para pemilik tanah bisa mengajukan keberatan kepada pejabat yang berwenang dalam hal ini bisa Walikota/Bupati, Gubernur, Menteri Dalam Negeri/Mendagri (Pejabat yang berwenang).

Kalau ternyata pejabat yang berwenang tersebut tidak bersedia mengabulkan permohonan para pemilik tanah tersebut atau tidak bersedia mengubah besarnya ganti rugi untuk memenuhi permohonan para pemilik tanah, dan dibalik itu proyek pembangunan kepentingan umum tersebut tidak bisa ditunda-tunda lagi keberadaannya serta tidak bisa dialihkan ke lokasi lain, maka pejabat yang berwenang dalam hal ini Walikota/Bupati, Gubernur, Mendagri dapat mengusulkan pencabutan hak atas tanah kepada Presiden.²⁰ Pencabutan hak atas tanah tersebut diatur dalam Undang-Undang (UU) Nomor 20 Tahun 1961, yang menjadi landasan hukum bagi semua pihak bilamana tidak tercapai kesepakatan (deadlock) mengenai rencana pembangunan atau besarnya ganti rugi.²¹

Dalam Hukum Tanah Nasional kita sudah terdapat asas-asas hukum dalam pengadaan tanah untuk keperluan apapun dan diperlukan oleh siapapun, termasuk yang diperlukan oleh Penguasa bagi kepentingan umum sekalipun.

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional kita;
- b. Penguasaan dan Penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (Illegal) tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana (Undang-Undang 51 Prp 1960);
- c. Penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional (“Legal”), dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya. Disediakan sarana hukum untuk menanggulangnya.

²⁰ *ibid*, hal. 78

²¹ Sunaryo Basuki, *Op. Cit*, hal. 13

- d. Dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang sudah dihaki seseorang, harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada yang memerlukan, maupun mengenai imbalannya (sebaiknya digunakan istilah imbalan, bukan ganti kerugian dalam pengadaan tanah berdasarkan kesepakatan. Tidak boleh ada pihak yang dirugikan), yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya. Seperti halnya orang yang melakukan jual beli tanah;
- e. Dalam keadaan biasa untuk memperoleh tanah diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan/atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, karena dia berhak untuk menolaknya;
- f. Tetapi dalam keadaan memaksa, yaitu jika bidang tanah yang bersangkutan diperlukan untuk kepentingan umum dan mungkin digunakan bidang tanah yang lain, sedang musyawarah yang telah diadakan tidak berhasil mencapai kesepakatan, dapat dilakukan pengambilan bidang tanah yang bersangkutan secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya dengan menggunakan acara pencabutan hak, yang sekarang diatur dalam UU Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda lain Yang Ada Diatasnya;
- g. Dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pemegang hak yang bersangkutan berhak atas imbalan, yang bukan hanya meliputi tanah-bangunan dan tanaman milik pemegang hak atas tanahnya melainkan juga kerugian-kerugian yang dideritanya sebagai akibat penyerahan bidang tanahnya yang bersangkutan;

- h. Walaupun dalam pencabutan hak untuk kepentingan umum, pihak yang mempunyai hak atas tanah tidak dapat menolak pengambilannya, karena dalam hidup bermasyarakat kepentingan umum harus didahulukan daripada kepentingan pribadi, namun mengenai bentuk dan jumlah imbalan yang ditetapkan oleh penguasa, ia masih diberi kesempatan untuk mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi, yang keputusannya mengikat semua pihak yang bersangkutan;
- i. Bentuk dan jumlah imbalan dan ganti kerugian tersebut, juga jika tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum dan melalui pencabutan hak, haruslah sedemikian rupa, hingga bekas pemegang haknya tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun ekonominya;
- j. Mengenai rumusan lingkup “kepentingan Umum” belum ada rinciannya dalam undang-undang. Dalam Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yang memungkinkan diadakannya pencabutan hak, hal itu hanya dirumuskan dengan kata-kata :”Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang, Dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 dirumuskan dengan kata-kata yang sama, dengan tambahan “Kepentingan Pembangunan”.²²

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa asas dalam pengadaan tanah menurut hukum nasional adalah :²³

1. Asas Kesepakatan / Konsensus;
2. Asas Kemanfaatan;
3. Asas Kepastian;

²² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Ed. rev., cet. 11 (Jakarta : Djembatan, 2007), hal. XLIX-L.

²³ Syafrudin Kalo, “Reformasi Peraturan Dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, (Medan : Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara. 2004). Hal. 4-10.

4. Asas Keadilan;
5. Asas Musyawarah;
6. Asas keterbukaan;
7. Asas Keikutsertaan
8. Asas Kesetaraan.

Dengan keluarnya Peraturan Presiden Republik Indonesia (Perpres) Nomor 65 Tahun 2006, tentang perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, membawa pengaturan yang jauh berbeda dengan yang diatur dalam peraturan-peraturan perundangan sebelumnya,

Lebih lanjut Perpres Nomor 65 Tahun 2006 menentukan bahwa untuk Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum yang dilakukan dengan cara pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah, sedangkan 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 (Pasal 2 ayat (1), (2)).

Dalam hal ini penulis mengambil Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara Kota Administrasi Jakarta Timur sebagai lokasi penelitian karena berdasarkan pengamatan penulis langsung di lokasi bahwa masih terdapat bangunan-bangunan baik dipergunakan sebagai rumah tinggal maupun sebagai tempat usaha/mencari nafkah di Kelurahan Cipinang Muara. Dimana bangunan-bangunan tersebut belum juga dilakukan pembongkarannya, padahal lokasi tanah tersebut ditetapkan bagi pembangunan proyek Kanal Banjir Timur. Hal ini disebabkan adanya permasalahan penetapan ganti rugi, sehingga ganti rugi atas pembangunan proyek Kanal Banjir Timur tersebut belum terlaksana secara tuntas.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka perlu diadakan penelitian guna mengungkapkan hal-hal yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk pembangunan proyek Kanal Banjir Timur yang belum belum tuntas.

Istilah yang dipergunakan untuk pembangunan proyek ini sering menggunakan istilah pembangunan proyek Banjir Kanal Timur baik oleh instansi

pemerintah maupun oleh media cetak dan media elektronik. Istilah yang sebenarnya menurut John Jeperson, Sarjana Hukum, Kepala Bagian Hukum Kota Administrasi Jakarta Timur (selaku salah satu anggota Panitia Pengadaan Tanah pembangunan proyek Kanal Banjir Timur) dikatakan bahwa istilah yang dipakai untuk pembangunan untuk kepentingan umum ini adalah Proyek Kanal Banjir Timur (wawancara di Jakarta, pada tanggal 14 Juni 2011).

Dalam hal ini penulis merasa tertarik untuk membahas dan mengkaji permasalahan tersebut dalam bentuk tesis yang berjudul : **ANALISA PERMASALAHAN GANTI RUGI ATAS PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PROYEK KANAL BANJIR TIMUR DI KELURAHAN CIPINANG MUARA KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR.**

1.2. POKOK PERMASALAHAN

Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan ini adalah :

1. Bagaimanakah penetapan ganti rugi terhadap tanah bagi pelaksanaan pembangunan proyek Kanal Banjir Timur di Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara Kota Administrasi Jakarta Timur?
2. Apakah yang menjadi hambatan dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan proyek Kanal Banjir Timur di Kelurahan Cipinang Muara Kota Administrasi Jakarta Timur sehingga pemberian ganti rugi atas beberapa bidang tanah belum dapat diberikan?

1.3 METODE PENELITIAN

Metode adalah suatu cara untuk menemukan jawaban akan sesuatu hal. Cara penemuan jawaban tersebut sudah tersusun dalam langkah-langkah tertentu yang sistimatis.²⁴ Penelitian merupakan suatu sarana pokok untuk pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistimatis, metode dan konsisten dengan mengadakan analisa dan

²⁴ Soerjono, Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 2003), hal.1.

konstruksi.²⁵ Penelitian (research) dapat berarti pencarian kembali, yang bernilai edukatif. Dengan demikian setiap penelitian berangkat dari ketidaktahuan dan berakhir pada keraguan dan tahap selanjutnya berangkat dari keraguan dan berakhir pada suatu hipotesis (jawaban yang dapat dianggap hingga dapat dibuktikan sebaliknya).²⁶

Oleh karena itu dalam penelitian tesis ini, Penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut :

1. Bentuk Penelitian

Bentuk penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian yuridis empiris. Pengertian yuridis disini dimaksudkan bahwa dalam meninjau dan menganalisis hasil penelitian digunakan prinsip-prinsip dan asas-asas hukum. Sedangkan pengertian empiris dalam tesis ini adalah penelitian terhadap kaidah-kaidah hukum yang ada di masyarakat.²⁷ Bentuk penelitian Yuridis empiris ini digunakan dengan maksud membahas ketentuan perundang-undangan yang berhubungan dengan pelaksanaan pengadaan tanah untuk proyek pembangunan Kanal Banjir Timur dan Penetapan Ganti kerugiannya dihubungkan dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 serta Ketentuan Pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007, tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2. Tipe penelitian

Tipe penelitian yang akan dilakukan adalah tipe penelitian Deskriptis Analitis yaitu prosedur atau pemecahan masalah penelitian dilakukan dengan cara memaparkan obyek yang diteliti sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang tidak terbatas pada pengumpulan data tetapi meliputi analisis dan interpretasi tentang arti data-data tersebut. Norma-norma Hukum Tanah Nasional

²⁵ *Ibid*

²⁶ Amiruddin dan Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 19

²⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit.*, hal. 13-14 .

digambarkan dalam kaitannya terhadap teori hukum dan praktek pelaksanaan Pengadaan Tanah dan permasalahan mengenai ganti rugi untuk proyek pembangunan Kanal Banjir Timur.

3. Jenis Data

Jenis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yaitu data (dokumen-dokumen) yang diperoleh langsung dari masyarakat/pemilik tanah (responden), serta data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelusuran kepustakaan atau dokumentasi.

4. Jenis Bahan Hukum

Sumber-sumber hukum atau literatur hukum yang digunakan untuk melakukan penelitian ini adalah sumber hukum primer yang meliputi peraturan perundang-undangan, serta sumber sekunder yang meliputi makalah, buku dan lain-lain.

5. Alat pengumpulan data

Alat pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen, wawancara dan pengamatan. Studi dokumen, adalah studi membaca literatur-literatur seperti buku-buku, dokumen-dokumen resmi, peraturan perundang-undangan, sumber-sumber berupa tulisan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, sedangkan data yang diperoleh langsung dari wawancara dengan informan (Lurah Cipinang Muara dan Kepala Bagian Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Timur dan Kepala Bagian Hukum Kota Administrasi Jakarta Timur (selaku anggota P2T) dan melakukan wawancara dengan responden yaitu pemilik tanah untuk mengetahui sikap dan persepsinya secara subyektif.

6. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data yang ada secara kualitatif.

7. Bentuk Hasil Penelitian

Bentuk hasil penelitian ini adalah deskriptif analitis.

1.4. SISTEMATIKA PENULISAN

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang terdiri dari tiga bab, yang secara ringkas disusun dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang yang menjadi alasan penulisan tesis ini, pokok permasalahan yang berisi uraian masalah apa yang dibahas dalam tesis ini, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II ANALISA PERMASALAHAN GANTI RUGI ATAS PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PROYEK KANAL BANJIR TIMUR DI KELURAHAN CIPINANG MUARA KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR

Bab ini berisi tentang tinjauan umum tentang pengadaan tanah, tinjauan tentang Kepentingan Umum, Panitia Pengadaan Tanah, Musyawarah, ganti rugi dalam pengadaan tanah, gambaran umum pengadaan tanah untuk pembangunan Proyek Kanal Banjir Timur dan pelaksanaan penetapan ganti kerugian, permasalahan yang menjadi hambatan dalam pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Proyek Kanal Banjir Timur di Kelurahan Cipinang Muara Kota Administrasi Jakarta Timur dan penyelesaian permasalahan ganti kerugiannya.

BAB III PENUTUP

Merupakan bab akhir dari penulisan ini, yang berisi kesimpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan yang merupakan jawaban atas pokok permasalahan dalam penelitian penulisan tesis ini, termasuk berisi saran dari penulis.

BAB 2
ANALISA PERMASALAHAN GANTI RUGI ATAS PENGADAAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN PROYEK KANAL BANJIR TIMUR
DI KELURAHAN CIPINANG MUARA KOTA ADMINISTRASI
JAKARTA TIMUR

2.1 Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah

2.1.1 Dasar Hukum Pengadaan Tanah Di Indonesia

Pengaturan hukum tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan segala pengaturan yang terkait di Indonesia telah mengalami proses perkembangan sejak unifikasi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam perkembangan hukum pertanahan di Indonesia dilakukan dengan cara dan menggunakan lembaga hukum yang pertama yaitu pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.²⁸

Sejak tahun 1961 sampai dengan sekarang telah berlaku Undang-undang (UU) Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya mulai berlaku tanggal 26 September 1961, disusul kemudian dengan Peraturan Pemerintah (PP) yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Tata Cara Penetapan Ganti Kerugian Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya mulai berlaku tanggal 17 Nopember 1973 dan Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang ada di Atasnya yang mulai berlaku tanggal 17 Nopember 1973.

Selanjutnya pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 15 Tahun 1975 pada tanggal 3 Desember 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah yang diikuti oleh Permendagri Nomor 2 Tahun 1976 tertanggal 5 April 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta dan Permendagri Nomor 2 Tahun 1985

²⁸ Sutedi, *Op.Cit.*, hal. 46.

tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan pada tanggal 1 Agustus 1985.²⁹

Delapan tahun kemudian lahir Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum pada tanggal 17 Juni 1993. Keppres Nomor 55 Tahun 1993 ini dilengkapi juga dengan keluarnya peraturan pelaksanaannya dalam bentuk Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permenag/Kepala BPN) Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres Nomor 55 Tahun 1993. Keppres Nomor 55 Tahun 1993 kemudian digantikan oleh Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada tanggal 3 Mei 2005.

Penerbitan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dimaksudkan untuk lebih memberikan dasar normatif bagi pengadaan tanah oleh pemerintah karena sebelumnya hanya didasarkan pada Keppres. Penerbitan Perpres tersebut disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 yang mengatur tata urutan peraturan perundangan-undangan di Indonesia, yakni peraturan dibawah peraturan pemerintah adalah peraturan presiden.³⁰

Perpres Nomor 36 Tahun 2005 banyak mendapat kritik dan menuai kontroversi. Kenyataannya apa yang ditentukan dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tersebut mendapat reaksi negatif dari masyarakat luas, terutama organisasi-organisasi massa, cerdik pandai, para pemerhati Hukum Tanah Nasional, bahkan dari sebagian anggota Dewan Perwakilan Rakyat Indonesia, yang menyatakan ketidak setujuannya mengenai materi yang diatur maupun isi pengaturannya, dalam bentuk pernyataan-pernyataan dan tulisan dalam media cetak dan televisi.³¹

Menanggapi reaksi negatif tersebut, pada tanggal 5 Juni 2006 oleh Presiden ditandatangani Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Perpres Nomor 36

²⁹ Akhmad Safik, *Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cet.1, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi, 2006), hal.1.

³⁰ Rubaie, *Op. Cit.*, hal.10.

³¹ Harsono, *Op. Cit.*, hal. LX.

Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Tujuan dari diterbitkannya Perpres Nomor 65 Tahun 2006 itu adalah untuk lebih meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.³²

Perpres Nomor 65 Tahun 2006 ini dilengkapi oleh keluarnya peraturan pelaksanaannya dalam bentuk Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Per/Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 2007.

2.1.2 Pengertian Pengadaan Tanah

Dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006, ternyata tidak digunakan tatacara pembebasan hak atau pembebasan tanah melainkan digunakan tatacara Pengadaan Tanah, berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Perpres Nomor 65 Tahun 2006 yang dimaksud :

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.

Dalam Pasal 2 ayat (1) Perpres Nomor 65 Tahun 2006 mengenai pengadaan tanah bagi pelaksanaan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah

Istilah pengadaan tanah selain ditemukan dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 yang telah disebutkan di atas, juga pernah digunakan dalam Permendagri Nomor 2 tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 huruf c bahwa :

Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah itu.

³² Rubaie, *Op.Cit.*, hal. 11.

Menurut Imam Koeswahyono, pengadaan tanah sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada si empunya (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu.³³

Sebelum istilah pengadaan tanah dikenal, terlebih dahulu dikenal istilah pembebasan tanah. Pengertian Pembebasan Tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, yang dimaksud dengan Pembebasan Tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.

Tampak adanya perbedaan istilah pengadaan tanah dan pembebasan tanah tetapi pada hakekatnya mempunyai maksud dan tujuan yang sama yaitu untuk mengadakan atau menyediakan tanah untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum atau fasilitas sosial dengan memberikan ganti rugi kepada yang berhak atas tanah, bangunan atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang terkena proyek pembangunan tersebut.

Arti pengadaan tanah mempunyai 3 unsur, yaitu :

1. Kegiatan untuk mendapatkan tanah, dalam rangka pemenuhan lahan pembangunan untuk kepentingan umum;
2. Pemberian ganti rugi kepada yang terkena kegiatan pengadaan tanah;
3. Pelepasan hubungan hukum dari pemilik tanah kepada pihak lain.³⁴

2.1.3 Ruang Lingkup Pengadaan Tanah

Dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006, klasifikasi tempat atau sarana prasarana yang menjadi objek pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah meliputi :

³³ Imam Koeswahyono, Artikel, "Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum", (Malang : Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2008), hal. 1

³⁴ Iskandar syah, *Op.Cit.*,hal. 2.

- a. jalan dan jalan tol, rel kereta api (diatas 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;
- e. tempat pembuangan sampah
- f. cagar alam dan cagar budaya
- g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.³⁵

Penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan, secara garis besar bersumber dari 2 (dua) hal yakni dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah hak yang dikuasai orang lain baik dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atau Hak Pengelolaan. Selain itu ada pula tanah ulayat yaitu tanah negara yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat.³⁶

Di dalam pengadaan tanah untuk pembangunan terlebih dahulu harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :³⁷

a. Proyeknya

Apa yang akan dibangun diatas sebidang tanah dalam hal ini perlu dibedakan proyek untuk kepentingan :

1. Pribadi calon pemegang hak yang bersangkutan
2. Kegiatan usaha atau bisnis
3. Pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak mencari keuntungan sebagaimana yang ditetapkan dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006.

b. Lokasinya

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. RTRW merupakan pedoman memakai tanahnya. RTRW menetapkan peruntukan tanahnya (tanah pertanian atau tanah non pertanian)

³⁵ Indonesia, *Peraturan Presiden Tentang Perubahan Perpres No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Perpres No. 65 Tahun 2006, Lembaran Bebas 2006, Psl. 5.

³⁶ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi, Suatu Kumpulan Karangan*, Cet.1, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999), hal. 150.

³⁷ Sunaryo Basuki, "Mata Kuliah Hukum Agraria Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional", Jakarta: 2008, hal. 39-39A

- c. Status tanah yang tersedia
 - 1. Tanah negara
 - 2. Tanah Hak Pengelolaan
 - 3. Tanah Hak Milik
 - 4. Tanah hak lainnya (Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai)
- d. Ketersediaan pemegang hak untuk melepaskan tanahnya
- e. Tata cara memperoleh tanah
 - 1. Permohonan hak, tanah yang tersedia adalah tanah negara dan tanah hak pengelolaan
 - 2. Pemberian hak baru, tanah yang tersedia adalah tanah hak milik
 - 3. Pemindehan hak, tanah yang tersedia adalah tanah hak milik dan tanah hak lainnya
 - 4. Perubahan hak (diubah menjadi hak lain jenisnya)
 - 5. Pembebasan hak (diikuti dengan permohonan hak baru)

Secara umum tanah dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu tanah negara dan tanah hak. Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada hak pihak lain di atas tanah tersebut. Tanah tersebut disebut juga tanah negara bebas.

Penggunaan istilah tanah negara bermula pada jaman Hindia Belanda. Sesuai dengan konsep hubungan antara pemerintah Hindia Belanda dengan tanah yang berupa hubungan kepemilikan dengan suatu pernyataan yang dikenal dengan nama *Domein Verklaring* yang menyatakan bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak *eigendomnya* adalah domein atau milik negara.³⁸

Adanya konsep domein negara tersebut, maka tanah-tanah hak milik adat disebut tanah negara tidak bebas atau *onvrij landsdomein* karena sudah dilekati dengan suatu hak, tetapi di luar itu semua tanah disebut sebagai tanah negara bebas *Vrij Landsdomein*.³⁹

³⁸ Harsono, *Op. Cit*, hal. 45.

³⁹ *Ibid*, hal. 46.

Akibat hukum pernyataan tersebut merugikan hak atas tanah yang dipunyai rakyat sebagai perseorangan serta hak ulayat yang dipunyai oleh masyarakat hukum adat, karena berbeda dengan tanah-tanah hak barat, di atas tanah-tanah hak adat tersebut pada umumnya tidak ada alat bukti haknya.

Berdasarkan uraian di atas, maka yang disebut tanah negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, hak pengelolaan serta tanah ulayat dan tanah wakaf. Adapun ruang lingkup tanah negara meliputi :⁴⁰

1. Tanah-tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya;
2. Tanah-tanah hak yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi;
3. Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris;
4. Tanah-tanah yang ditelantarkan;
5. Tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum.

Menurut UUPA, seluruh tanah di wilayah negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Apabila di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu maka tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai negara dan apabila di atas tanah itu terdapat hak pihak tertentu maka tanah tersebut merupakan tanah hak. Tanah hak merupakan tanah yang dikuasai oleh negara tetapi penguasaannya tidak langsung sebab ada hak pihak tertentu yang ada di atasnya. Apabila hak pihak tertentu tersebut dihapus maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung dikuasai negara.

Selain tanah negara terdapat juga tanah hak. Tanah hak merupakan tanah yang dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jadi di atas tanah tersebut terdapat salah satu hak atas tanah seperti yang ditetapkan dalam UUPA.

2.1.4 Bentuk-Bentuk Pengadaan Tanah Menurut Hukum Agraria Indonesia.

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

⁴⁰ Soemarjono, *Op.Cit.*, hal. 62.

1. Dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan hak atas tanah) ;
2. Dilaksanakan dengan cara pencabutan hak atas tanah.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah. Perbedaan yang menonjol antara pencabutan hak atas tanah dengan pembebasan tanah ialah, jika dalam pencabutan hak atas tanah dilakukan dengan cara paksa, maka dalam pembebasan tanah dilakukan dengan berdasar pada asas musyawarah.

Sebelumnya oleh Perpres Nomor 36 Tahun 2005 ditentukan secara tegas bahwa bentuk pengadaan tanah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan dengan cara pencabutan hak atas tanah. Namun dengan dikeluarkannya Perpres Nomor 65 Tahun 2006, hanya ditegaskan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Tidak dicantumkannya secara tegas cara pencabutan hak atas tanah di dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006, bukan berarti menghilangkan secara mutlak cara pencabutan tersebut. Pelaksanaan pencabutan hak atas tanah merupakan salah satu cara terakhir pemerintah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Proses pencabutan tanah ini harus telah didahului dengan musyawarah harga ganti rugi pada saat sebelumnya yaitu proses pembebasan tanah, apabila ternyata dalam musyawarah tidak membuahkan kesepakatan bersama dan lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan ke lokasi yang lain, atau dengan kata lain, pencabutan hak atas tanah tidak bisa dilaksanakan tanpa harus didahului dengan proses pembebasan tanah yang disertai musyawarah.⁴¹

Bahwa pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum merupakan suatu cara terakhir untuk memperoleh tanah yang sangat diperlukan guna keperluan-keperluan tertentu untuk kepentingan umum, yaitu setelah dilakukan berbagai cara, tidak membawa hasil sebagaimana diharapkan, sedangkan keperluan untuk pembangunan tanah yang dimaksud sangat mendesak sekali. Adapun yang berwenang melakukan pencabutan hak atas tanah adalah Presiden sebagai pejabat

⁴¹ Iskandar Syah, *Op. Cit.*, hal. 77

eksekutif yang tertinggi setelah mendengar penjelasan Menteri Dalam Negeri, Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dan menteri yang bersangkutan yaitu menteri yang bidang tugasnya meliputi usaha yang meminta dilakukannya pencabutan hak atas tanah tersebut.⁴²

Hukum Agraria yang bersumber dari UUPA tidak lagi didasarkan atas hak perseorangan yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat, melainkan didasarkan atas pengertian bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yang antara lain berarti kepentingan perseorangan harus tunduk pada kepentingan umum. Oleh karena itu *onteigeningsordonantie* tidak bisa lagi diterapkan, terlebih lagi dalam melaksanakan usaha pembangunan negara.⁴³

Jika pada Perpres Nomor 36 Tahun 2005 terdapat kesan alternatif antara cara pembebasan dan pencabutan, maka pada Perpres Nomor 65 Tahun 2006 antara cara pembebasan dan pencabutan sifatnya prioritas-baku. Ini agar pemerintah tidak sewenang-wenang dan tidak dengan mudah saja dalam mengambil tindakan dalam kaitannya dengan pengadaan tanah. Artinya ditinjau dari segi Hak Asasi Manusia (HAM), Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dinilai lebih manusiawi jika dibandingkan peraturan-peraturan sebelumnya.

Selain bersifat lebih manusiawi, Perpres Nomor 65 Tahun 2006 juga memberikan suatu terobosan kecil yaitu dengan dicantumkannya pasal 18A. Pasal 18A pada Perpres Nomor 65 Tahun 2006, menentukan apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai UU Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh

⁴² Sutedi, *Op. Cit.*, hal 87

⁴³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya*, UU No. 20 Tahun 1961, LN No. 288 Tahun 1961, TLN No 2324, (Angka 3) *Penjelasan umum dalam penjelasan atas UU Nomor 20 Tahun 1961*

Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya. Ketentuan Pasal 18 A ini mempertegas ketentuan Pasal 8 UU Nomor 20 Tahun 1961.

2.1.5 Hubungan Pengadaan Tanah Dengan Pembangunan

Pemerintah sesuai dengan fungsinya mempunyai tanggung jawab dalam pengadaan tanah dan pelaksanaan pembangunan demi penyediaan infrastruktur guna pemenuhan kebutuhan dan kesejahteraan masyarakat luas. Dalam pengadaan dan pelaksanaan pembangunan, pemerintah tidak bisa sendiri bertanggung jawab, karena jika hanya pemerintah sendiri yang bertanggung jawab, maka pengadaan pembangunan infrastruktur tersebut tidak akan bisa diwujudkan, karena pemerintah sendiri banyak mempunyai keterbatasan baik keterbatasan lahan, dana dan sumber daya manusia.

Masyarakat merupakan subjek dari pembangunan, maka keberadaan masyarakat harus bisa berperan aktif dalam pembangunan termasuk pengadaan infrastruktur. Peran aktif dari masyarakat ini termasuk kesediaannya untuk mengorbankan tanahnya demi sarana pembangunan kepentingan umum. Pengorbanan tanah oleh masyarakat ini bukan semata-mata merupakan hibah masyarakat kepada pemerintah artinya tanpa pemberian ganti rugi, akan tetapi apabila pemerintah akan memanfaatkan tanah yang dimiliki masyarakat harus memberikan ganti rugi yang layak agar tidak mengakibatkan kesengsaraan terhadap masyarakat yang setiap tanahnya dipergunakan pemerintah demi kepentingan umum.⁴⁴

Dalam hal ini pemerintah apabila menggunakan tanah masyarakat harus memberikan ganti rugi yang layak, sedangkan masyarakat yang tanahnya dimanfaatkan oleh pemerintah harus bersedia mengorbankan tanahnya dengan tidak menuntut ganti rugi yang setinggi mungkin.

Partisipasi masyarakat dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah sangat penting. Sebab masyarakat adalah subyek pembangunan bukan obyek pembangunan. Masyarakatlah yang paling tahu seluk beluk daerah tempat

⁴⁴ Iskandar Syah, *Op. Cit.*, hal. 20

dimana mereka tinggal selama bertahun-tahun. Mereka memiliki cara pandang dan aspirasi yang mencerminkan pola hubungan antara warga masyarakat dengan tanah dan sumber daya agraria yang harus dihormati. Disamping itu sebagai warga masyarakat, mereka memiliki kedudukan yang sama dan sederajat di hadapan hukum.⁴⁵

Pemerintah harus menentukan dalam bentuk apa dan bagaimana partisipasi masyarakat tersebut harus diwujudkan sehingga menjadi bagian dari proses pengadaan tanah yang efisien, efektif, transparan dan bertanggung jawab. Pelibatan masyarakat dalam proses pengadaan tanah secara proporsional akan menciptakan proses pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang *legitimate* dan menciptakan kemajuan dan kesejahteraan bersama.⁴⁶

Peran masyarakat terhadap pembangunan ini tidak terbatas kepada kesediaan untuk mengorbankan tanahnya saja, akan tetapi ada peran yang lebih penting lagi yaitu ikut serta memelihara dan mengamankan hasil pembangunan. Pihak Pemerintah juga harus sadar bahwa tanpa adanya peran aktif masyarakat, pembangunan tidak akan berjalan dengan baik.⁴⁷

2.2 Tinjauan Tentang Kepentingan Umum

2.2.1 Pengertian Kepentingan Umum

Di sini negara hanya menyatakan bahwa pengadaan tanah dibutuhkan untuk kepentingan umum (*public purpose*).⁴⁸

UU Nomor 20 Tahun 1961 tidak mendefinisikan secara jelas tentang makna kepentingan umum. Kepentingan umum diidentikkan dengan kepentingan bangsa dan

⁴⁵ Safik, *Op.Cit.*, hal. 69

⁴⁶ *Ibid*

⁴⁷ Iskandar Syah, *Op.Cit.*, hal. 21.

⁴⁸ Sutedi, *Op.Cit.*, hal. 68.

negara, kepentingan bersama rakyat dan juga kepentingan pembangunan.⁴⁹
 Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, menyatakan :

“...Oleh karena kepentingan umum harus didahulukan daripada kepentingan orang seorang, maka jika tindakan yang dimaksudkan itu memang benar-benar untuk kepentingan umum dalam keadaan memaksa, yaitu jika jalan musyawarah tidak dapat membawa hasil yang diharapkan haruslah ada wewenang pada pemerintah untuk bisa mengambil dan menguasai tanah yang bersangkutan. Pengambilan itu dilakukan dengan jalan mengadakan pencabutan hak sebagai yang dimaksud dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria.. ‘

Sedangkan hubungan antara pencabutan hak atas dengan kepentingan umum sangatlah jelas diatur dalam Pasal 18 UUPA bahwa suatu pencabutan hak atas tanah hanya diperkenankan karena alasan kepentingan umum disertai adanya jaminan ganti kerugian yang layak. Tanpa adanya klausul kepentingan umum maka suatu pencabutan hak atas tanah tidak dapat dibenarkan.⁵⁰

Menurut ketentuan hukum yang berlaku, berkenaan dengan pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum harus dipenuhi adanya beberapa persyaratan :⁵¹

1. Pencabutan hak hanya dapat dilakukan bilamana kepentingan umum harus tegas menjadi dasar dalam pencabutan hak ini. Termasuk dalam pengertian kepentingan umum ini adalah kepentingan bangsa, negara, kepentingan bersama dari rakyat, serta kepentingan pembangunan.
2. Pencabutan hak hanya dapat dilakukan oleh pihak yang berwenang. Untuk keperluan itu telah ditentukan dalam UU Nomor 20 Tahun 1961 dan berbagai peraturan pelaksanaannya guna mengatur acara pencabutan hak atas tanah.

⁴⁹ UU No. 20 Tahun 1961, *Op. Cit.*, Psl. 1.

⁵⁰ Herman Slaats, Erman Rajagukguk, Nurul Elmiyah, Akhmad Safik, *Masalah Tanah Di Indonesia Dari Masa Ke Masa*, Cet.1, (Jakarta: Lembaga Studi Hukum Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hal. 79.

⁵¹ Sutedi, *Op. Cit.*, hal.59.

3. Pencabutan hak atas tanah harus disertai dengan ganti kerugian yang layak. Pemilik tanah berhak atas pembayaran sejumlah ganti kerugian yang layak berdasarkan atas harga yang pantas.

Kepentingan umum sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1 ayat 5 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.

Secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan yang luas. Namun demikian rumusan tersebut terlalu umum dan tidak ada batasannya.⁵²

Kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan Hankamnas atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara.⁵³

Masalah yang cukup mendasar yang dihadapi dalam penyelenggaraan peruntukan, penggunaan dan persediaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum adalah memberi titik keseimbangan antara kepentingan umum dengan kepentingan perorangan yang juga harus mendapatkan perlindungan secara yuridis.

2.2.2 Pandangan Masyarakat Tentang Kepentingan Umum

Dalam kehidupan komunitas masyarakat tertentu, pada dasarnya doktrin yang berlaku adalah doktrin yang mewajibkan setiap warga sebagai individu untuk selalu mengalah demi kesejahteraan orang banyak di komunitas daerah lokalnya. Artinya, dengan kesediannya untuk mengalah dan rela berkorban demi kepentingan umum, yang dalam arti konkret sebagai pengorbanan untuk orang banyak, mereka dapat diterima dan diberi tempat di tengah kehidupan komunitasnya.⁵⁴

⁵² Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004), hal. 6.

⁵³ John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua (Jakarta: Sinar Grafika, 1988), hal. 40.

⁵⁴ Sutedi, *Op. Cit.*, hal 84.

Dalam lingkungan kehidupan seperti komunitas diatas, tidak menutup kemungkinan pelepasan hak atas tanah atau atas obyek-obyek ekonomis lainnya bisa saja berlangsung tanpa kompensasi-kompensasi penggantian biaya atau ganti rugi apapun, baik berupa uang atau suatu yang bernilai material lainnya. Jika dibandingkan dalam lingkungan kehidupan nasional yang bersifat lebih makro, yang terabstraksi menghilangkan sifat daerah/lokal, maka kesediaan orang untuk berkorban tanpa kejelasan untuk siapa seseorang itu berkorban akan mudah berlangsung jika prosesnya akan berkembang sebagai suatu proses yang lebih bersifat kontraktual atau dengan kesepakatan antara para pihak yang membutuhkan tanah dan pemilik tanah.⁵⁵

Bilamana proses pembebasan hak atas tanah dilakukan oleh pemerintah atau aparatnya atas dasar atau dengan dalih pembangunan demi kepentingan nasional untuk kejayaan nusa bangsa, misalnya industrialisasi atau atas dasar alasan-alasan lain tanpa acuan konkret (yang tak dapat dirasakan manfaatnya oleh rakyat secara langsung), maka dapat diduga bahwa rakyat tidak mudah secara sukarela melepaskan hak-hak atas tanah mereka, kecuali mereka mendapatkan ganti rugi yang layak dan memenuhi rasa keadilan.⁵⁶

Justru disinilah, ketika masyarakat awam mengartikan pembebasan hak atas tanah untuk kepentingan umum, mereka mengartikannya sebagai sesuatu yang bersifat kontraktual, karena masyarakat menganggap pembebasan hak-hak atas tanah mereka secara konkret, lebih menguntungkan pihak-pihak luar/pihak lain, sekalipun dari sudut pandangan pemerintah diartikan sebagai kepentingan nasional. Pemerintah sering memaksakan kehendak agar warga masyarakat bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya dengan dalih untuk kepentingan umum, yang berarti juga untuk komunitas masyarakat lokal. Apabila masyarakat bersedia melakukan musyawarah melalui suatu proses *bargaining* yang sehat, pada hakikatnya merupakan proses keperdataan guna memperoleh kesepakatan kontraktual secara suka rela melalui kesepakatan jual beli.

⁵⁵ *Ibid*

⁵⁶ *Ibid*, hal 85.

Namun di lain pihak pemerintah dengan segenap aparatnya justru mengupayakan kesediaan masyarakat untuk melepaskan hak-haknya dengan proses sebagaimana pembebasan hak atas tanah untuk kepentingan umum, dalam arti masyarakat wajib melepaskan hak atas tanahnya. Maka yang terjadi disini hanyalah suatu proses interaksional yang tidak berimbang, akibat tidak ada kesamaan pengertian. Jika proses ini berkelanjutan dan pemerintah tidak lagi memiliki kesabaran dan kurang pengertian, maka pemerintah melakukan pendekatan kekuasaan yang bersifat *public rechtelijk*. Tindakan ini sesungguhnya memperlakukan masyarakat secara tidak jujur dan tidak adil.⁵⁷

2.2.3 Karakteristik Kepentingan Umum

Dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 disebutkan ciri-ciri kegiatan untuk kepentingan umum, yakni kepentingan umum adalah kegiatan pembangunan yang dimiliki, dilakukan oleh pemerintah dan bersifat *nonprofit*.

Ada 3 (tiga) prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum :

1. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh Pemerintah

Kalimat ini mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dapat dimiliki oleh perorangan ataupun swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.

2. Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh Pemerintah

Kalimat ini memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh Pemerintah.

3. Tidak mencari keuntungan

Kalimat ini membatasi tentang fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum, sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang

⁵⁷ *Ibid.*

bertujuan untuk mencari keuntungan sehingga terqualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak mencari keuntungan.⁵⁸

Kriteria kepentingan umum diatas agar secara efektif dapat dilaksanakan di lapangan tentunya harus memenuhi kriteria sifat, kriteria bentuk dan kriteria karakteristik/ciri-ciri. Kriteria kepentingan umum beserta prosedur untuk menerapkannya tidak dapat berjalan dengan baik apabila tidak tersedia sumber daya manusia pelaksana yang memenuhi kualifikasi, baik secara moral maupun profesional yaitu :⁵⁹

- Pertama kualifikasi moral, artinya bahwa dalam penentuan kepentingan umum dibutuhkan orang-orang yang secara jelas mempunyai sikap, perilaku dan komitmen terhadap moral, menjaga kejujuran dan kebenaran dalam menentukan pemanfaatan kepentingan umum tersebut sehingga tidak ada lagi kepentingan umum sekedar kedok untuk mewujudkan kepentingan pribadi.
- Kedua, kualifikasi professional, artinya bahwa dalam penentuan kepentingan umum dibutuhkan orang-orang yang benar-benar mengerti segala kompleksitas persoalan hukum tanah, baik hukum positif maupun hukum yang hidup di masyarakat.

2.2.4 Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dan Biaya Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan rangkaian kegiatan yang diawali dari perolehan ijin-ijin yang diperlukan sampai dengan perolehan tanah secara legal. Dalam rangkaian kegiatan pengadaan tanah, diperlukan suatu pengaturan dengan tujuan antara lain :⁶⁰

⁵⁸ *Ibid*, hal 76.

⁵⁹ *Ibid*, hal 77.

⁶⁰ Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2004), hal. 34.

1. Agar pengadaan tanahnya dilaksanakan secara tertib, seperti : (a) kegiatan perolehan tanahnya di lokasi yang ditetapkan dalam ijin lokasi; (b) perolehan tanahnya tidak dengan cara paksaan atau penipuan; (c) harus bermusyawarah dan disepakati bersama besarnya imbalan atau harga tanahnya dan harus layak.
2. Mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari : (a) mencegah terjadinya cacat hukum, (b) harga tanah/imbalan benar-benar dibayar lunas, (c) tidak dibenarkan jika pemilik menandatangani kertas materai yang kosong.
3. Melindungi si empunya tanah : (a) bahwa tanah yang dipunyai dengan hak yang diakui dan dilindungi oleh hukum (bila surat bukti kepemilikannya lengkap atau telah bersertipikat), (b) bahwa sebagian besar belum ada surat tanda bukti haknya (belum bersertipikat).

Prosedur yang harus ditempuh jika suatu instansi pemerintah memerlukan areal tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku :

1. Instansi pemerintah yang memerlukan tanah menyusun proposal rencana pembangunan paling lambat 1 (satu) tahun sebelumnya, yang menguraikan :⁶¹
 - a. Maksud dan tujuan pembangunan;
 - b. Letak dan lokasi pembangunan;
 - c. Sumber pendanaan;
 - d. Analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan berikut upaya pencegahan pengendaliannya.

Instansi pemerintah yang memerlukan tanah tersebut dapat meminta pertimbangan Badan Pertanahan Republik Indonesia.⁶²

⁶¹ Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Tentang Ketentuan Pelaksanaan Perpres No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Perpres No. 65 Tahun 2006, Per/Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, Psl. 2 (1).*

⁶² *Ibid*, Psl 2 (2).

2. Instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi pembangunan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan tembusan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat,⁶³
3. Setelah menerima permohonan lokasi tersebut, Bupati/Walikota atau Gubernur melakukan pengkajian kesesuaian rencana pembangunan dari aspek:⁶⁴
 - a. tata ruang;
 - b. Penatagunaan tanah;
 - c. Sosial ekonomi;
 - d. Lingkungan;
 - e. Penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah.

Pelaksanaan pengkajian tersebut didasarkan atas rekomendasi instansi terkait dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan berdasarkan rekomendasi tersebut, maka Bupati/Walikota atau Gubernur kemudian menerbitkan keputusan penetapan lokasi.⁶⁵ Keputusan penetapan lokasi diberikan untuk jangka waktu :⁶⁶

- a. Satu tahun, bagi pengadaan tanah yang memerlukan tanah seluas sampai dengan 25 (dua puluh lima) hektar;
- b. Dua tahun, bagi pengadaan tanah yang memerlukan tanah seluas lebih dari 25 (dua puluh lima) hektar sampai dengan 50 (lima puluh) hektar;
- c. Tiga tahun, bagi pengadaan tanah yang memerlukan tanah seluas lebih dari 50 (lima puluh) hektar.

Apabila dalam jangka waktu penetapan lokasi tersebut diatas perolehan tanah belum selesai, namun telah memperoleh paling sedikit 75% (tujuh puluh lima persen) dari rencana pembangunan, Bupati/Walikota atau Gubernur hanya dapat menerbitkan 1 (satu) kali perpanjangan penetapan lokasi untuk jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun.

⁶³ *Ibid*, Psl 4.

⁶⁴ *Ibid*, Psl 5 (1).

⁶⁵ *Ibid*, Psl 5 (2) (3).

⁶⁶ *Ibid*, Psl 6 (1) (2) .

4. Setelah diterimanya keputusan penetapan lokasi, instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari wajib mempublikasikan rencana pelaksanaan pembangunan tersebut kepada masyarakat dengan cara sosialisasi : a. Langsung; dan b. Tidak langsung, dengan menggunakan media cetak, media elektronika, atau media lainnya.⁶⁷
5. Jika semua persyaratan-persyaratan tersebut diatas telah terpenuhi, maka Panitia Pengadaan Tanah (P2T) mulai melaksanakan fungsinya dengan mengundang instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk persiapan pelaksanaan pengadaan tanah, antara lain yaitu : Panitia Pengadaan Tanah bersama-sama dengan instansi pemerintah tersebut memberikan penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut, yang dilaksanakan di tempat yang ditentukan panitia dan pimpinan instansi pemerintah yang terkait, jika pembangunan tersebut berdampak penting dan mendasar pada kehidupan masyarakat, maka penyuluhan melibatkan peran serta tokoh masyarakat. Penyuluhan dapat dilakukan berungkali sampai tujuan tersebut tercapai. Hasil pelaksanaan penyuluhan dituangkan dalam Berita Acara Hasil Penyuluhan⁶⁸
6. Setelah Panitia Pengadaan Tanah melaksanakan penyuluhan, selanjutnya Panitia Pengadaan Tanah melakukan identifikasi dan inventarisasi atas penguasaan, penggunaan dan kepemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Identifikasi dan inventarisasi tersebut meliputi kegiatan :⁶⁹
 - a. penunjukan batas;
 - b. pengukuran bidang tanah dan/atau bangunan;
 - c. pemetaan bidang tanah dan/atau bangunan dan keliling batas bidang tanah;
 - d. penetapan batas-batas bidang tanah dan/atau bangunan;

⁶⁷ *Ibid.*, Psl 8.

⁶⁸ Perpres No. 65 Tahun 2006, Psl 7 (d) jo Per/Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, Psl 19.

⁶⁹ Per/Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, *Op. Cit.*, Psl 20 (2).

- e. pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- f. pendataan status tanah dan/atau bangunan;
- g. pendataan dan penguasaan dan kepemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman;
- h. pendataan bukti-bukti penguasaan dan kepemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman; dan
- i. lainnya yang dianggap perlu

Hasil pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi sebagaimana dimaksud huruf b dan c dituangkan dalam bentuk Peta Bidang Tanah, sedangkan hasil pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi sebagaimana dimaksud huruf e sampai dengan huruf h dituangkan dalam bentuk Daftar yang memuat ⁷⁰:

- a. Nama pemegang hak atas tanah;
- b. Status tanah dan dokumennya;
- c. Luas tanah;
- d. Kepemilikan dan/atau penguasaan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- e. Penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- f. Pembebanan hak atas tanah, dan;
- g. Keterangan lainnya.

7. Peta Bidang Tanah dan Daftar tersebut diumumkan oleh Panitia Pengadaan Tanah di Kantor Desa/Kelurahan, Kantor BPN Kabupaten/Kota melalui website selama 7 (tujuh) hari, dan atau melalui mass media paling sedikit 2 (dua) kali penerbitan guna memberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan.⁷¹

Dalam hal terdapat keberatan, maka Panitia Pengadaan Tanah meneliti dan menilai keberatan tersebut, dan apabila :⁷²

- a. Keberatannya dapat dipertanggungjawabkan, maka Panitia Pengadaan Tanah melakukan perubahan/koreksi sebagaimana mestinya;
- b. Keberatannya tidak dapat dipertanggungjawabkan, maka Panitia Pengadaan Tanah melanjutkan proses pengadaan tanah;

⁷⁰ *Ibid*, Psl 23 (1 dan 2).

⁷¹ *Ibid*, 23 (3).

⁷² *Ibid*, 23 (4).

Apabila keberatan tersebut diatas mengenai sengketa kepemilikan, dan/atau penguasaan/penggunaan atas tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, Panitia Pengadaan Tanah mengupayakan penyelesaian melalui musyawarah.⁷³

Dalam hal musyawarah tidak menghasilkan penyelesaian, Panitia Pengadaan Tanah menyarankan kepada para pihak untuk menyelesaikan melalui lembaga peradilan, dan mencatat sengketa atau perkara tersebut di dalam Peta Bidang Tanah dan Daftar.⁷⁴ Setelah sengketa atau perkara tersebut dicatat, Panitia Pengadaan Tanah melanjutkan proses pengadaan tanah.⁷⁵

8. Setelah jangka waktu pengumuman tersebut berakhir, Peta Bidang Tanah dan Daftar disahkan oleh seluruh anggota Panitia Pengadaan Tanah dengan diketahui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Desa/Lurah dan Camat, dan/atau pejabat yang terkait dengan bangunan dan/atau tanaman.⁷⁶
9. Panitia Pengadaan Tanah kemudian menunjuk Lembaga Penilai harga tanah yang ditetapkan Bupati/Walikota atau Gubernur untuk menilai harga tanah. Lembaga penilai ini adalah lembaga yang sudah mendapat lisensi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI)⁷⁷

Dalam hal di Kabupaten/Kotamadya belum terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah, maka Bupati/Walikota atau Gubernur untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta membentuk Tim Penilai Harga Tanah.⁷⁸

Keanggotaan Tim Penilai Harga Tanah terdiri dari :

- a. Unsur instansi yang membidangi bangunan dan/atau tanaman;

⁷³ *Ibid*, 23 (5).

⁷⁴ *Ibid*, Psl 23 (6).

⁷⁵ *Ibid*, Psl 23 (7).

⁷⁶ *Ibid*, Psl 24.

⁷⁷ *Ibid*, Psl 25 (1 dan 2).

⁷⁸ *Ibid*, Psl 26 (1).

- b. Unsur instansi pemerintah pusat yang membidangi Pertanahan Nasional;
- c. Unsur instansi Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
- d. Ahli atau orang yang berpengalaman sebagai penilai harga tanah;
- e. Akademisi yang mampu menilai harga tanah dan/atau bangunan dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.⁷⁹

Keanggotaan Tim Penilai harga tanah tersebut diatas apabila diperlukan dapat ditambah unsur Lembaga Swadaya Masyarakat.⁸⁰

Hasil penilaian tersebut kemudian diserahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah untuk dipergunakan sebagai dasar musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemilik tanah.⁸¹

10. Panitia Pengadaan Tanah menetapkan tempat dan tanggal musyawarah dengan mengundang instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan para pemilik tanah untuk musyawarah.⁸² Undangan tersebut wajib diterima instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan para pemilik paling lambat 3 (tiga) hari sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah.⁸³ Musyawarah dipimpin oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah dan jika Ketua Panitia Pengadaan Tanah berhalangan maka musyawarah dipimpin oleh Wakil Ketua.⁸⁴
11. Panitia Pengadaan Tanah membuat Berita Acara Hasil Pelaksanaan Musyawarah Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Penetapan Bentuk dan/atau Besarnya Ganti rugi yang ditandatangani oleh seluruh

⁷⁹ *Ibid*, Psl 26 (2).

⁸⁰ *Ibid*, Psl 26 (3).

⁸¹ *Ibid*, Psl 30.

⁸² *Ibid*, Psl 31 (1).

⁸³ *Ibid*, Psl 31 (2).

⁸⁴ *Ibid*, Psl 32 (2 dan 3).

anggota Panitia Pengadaan Tanah, instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan para pemilik tanah.⁸⁵

12. Bahwa berdasarkan Berita Acara tersebut Panitia Pengadaan Tanah menerbitkan Keputusan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dan Daftar Nominatif Pembayaran Ganti Rugi.⁸⁶ Keputusan Panitia Pengadaan Tanah disampaikan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan tembusan disampaikan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Kepala Kantor Pertanahan setempat.⁸⁷
13. Berdasarkan keputusan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi tersebut, Panitia Pengadaan Tanah memerintahkan kepada instansi yang memerlukan tanah melakukan pembayaran ganti rugi dalam jangka waktu⁸⁸ :
 - a. Paling lama 60 (enam puluh) sejak tanggal keputusan tersebut ditetapkan apabila bentuk ganti rugi berupa uang atau;
 - b. Yang disepakati pemilik dengan instansi pemerintah yang memerlukan tanah apabila ganti rugi dalam bentuk selain uang.
14. Bersamaan dengan pembayaran dan penerimaan ganti rugi dalam bentuk uang :⁸⁹
 - a. Instansi pemerintah yang memerlukan tanah membuat tanda terima pembayaran ganti rugi;
 - b. Yang berhak atas ganti rugi membuat surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
15. Panitia Pengadaan Tanah membuat Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Atas Tanah atau Penyerahan Tanah.⁹⁰

⁸⁵ *Ibid*, Psl 38.

⁸⁶ *Ibid*, Psl 40 (1).

⁸⁷ *Ibid*, Psl 40 (3).

⁸⁸ *Ibid*, Psl 44 (1).

⁸⁹ *Ibid*, Psl 49 (1).

Persyaratan penting lain dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut :⁹¹

- 1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan lebih dahulu.
- 2) Bagi daerah yang belum menetapkan RTRW, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.
- 3) Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa-siapa yang ingin melakukan pembelian tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

Secara garis besar, dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum, P2T melakukan pemberkasan dokumen pengadaan tanah untuk setiap bidang tanah yang terdiri dari :⁹²

- a. Proposal rencana pembangunan;
- b. Keputusan penetapan lokasi;
- c. Peta Bidang Tanah, Daftar Pemilikan Tanah dan Daftar Pemilikan Bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
- d. Pengumuman Peta Bidang Tanah, Daftar pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan Daftar Pemilikan Bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- e. Keputusan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dan Daftar Nominatif Pembayaran Ganti Rugi;
- f. Surat undangan musyawarah;
- g. Berita Acara Hasil Pelaksanaan Musyawarah Lokasi Pembangunan;
- h. Bukti pembayaran dan penerimaan ganti rugi;

⁹⁰ *Ibid*, Psl 49 (2).

⁹¹ Rubaie, *Op. Cit.*, hal.110.

⁹² Per/Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, *Op. Cit.*, Psl 63 (1).

- i. Bukti penitipan uang ganti rugi di pengadilan negeri;
- j. Surat Pelepasan/Penyerahan Hak Atas Tanah;
- k. Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi;
- l. Surat-surat pemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
- m. Dokumen lain yang terkait.

Untuk biaya pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur bahwa biaya pengadaan tanah dibebankan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah, yang terdiri dari biaya⁹³ :

- a. Pengukuran dan pemetaan tanah;
- b. Pemberian ganti rugi kepada pemilik;
- c. Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, Propinsi, dan/atau Nasional;
- d. Lembaga Penilai Harga Tanah/Tim Penilai Harga Tanah;
- e. Pengurusan hak atas tanah sampai dengan penerbitan sertipikat;
- f. Penitipan ganti rugi apabila diperlukan;
- g. Pemisahan dari sisa bagian tanah pemilik;
- h. Dalam rangka pembinaan, koordinasi, konsultasi, evaluasi, supervisi, dan penyelesaian masalah; dan
- i. Lainnya yang diperlukan dalam menunjang pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, Propinsi, dan/atau Nasional.

2.3 Panitia Pengadaan Tanah

2.3.1 Susunan dan Tugas Panitia Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah. Mengenai pembentukan Panitia Pengadaan Tanah dan susunan keanggotaannya diatur dalam Pasal 6 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 yang bunyinya sebagai berikut :

- 1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota
- 2) Panitia Pengadaan Tanah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.

⁹³ *Ibid*, Psl 53.

- 3) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah propinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
- 4) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah propinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri dari unsur Pemerintah Daerah terkait.
- 5) Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsur Badan Pertanahan Nasional.

Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang terletak di 2 (dua) kabupaten/kota atau lebih dalam 1 (satu) propinsi, dibentuk Panitia Pengadaan Tanah Propinsi dengan Keputusan Gubernur.⁹⁴

Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah Propinsi paling banyak 9 (sembilan) orang, dengan susunan sebagai berikut :⁹⁵

- a. Sekretaris Daerah sebagai Ketua merangkap anggota;
- b. Pejabat daerah di Propinsi yang ditunjuk setingkat eselon II sebagai Wakil Ketua merangkap anggota;
- c. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap anggota; dan
- d. Kepala Dinas/Kantor/Badan di Propinsi yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.

Panitia Pengadaan Tanah Propinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bertugas :⁹⁶

- a. Memberikan pengarahan, petunjuk dan pembinaan bagi pelaksanaan pengadaan tanah di Kabupaten/Kota;
- b. Mengkoordinasikan dan memaduserasikan pelaksanaan pengadaan tanah di Kabupaten/Kota;
- c. Memberikan pertimbangan kepada Gubernur untuk pengambilan keputusan penyelesaian bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang diajukan oleh Bupati/Walikota; dan
- d. Melakukan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan pengadaan tanah di Kabupaten/Kota.

⁹⁴ *Ibid*, Psl 15 (1).

⁹⁵ *Ibid*, Psl 15 (2).

⁹⁶ *Ibid*, Psl 15 (3).

P2T dibentuk atas dasar hukum baik produk hukum yang berasal dari pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Pemerintah dalam hal ini adalah P2T dalam melaksanakan tugasnya melakukan proses pembebasan tanah yang pertama harus dilakukan adalah mengadakan pendataan terhadap para pemilik tanah yang terkena pembebasan yang dimanfaatkan untuk proyek pembangunan kepentingan umum. Pendataan ini meliputi jenis kepemilikan, status kepemilikan, dan data administrasi lainnya seperti luas, batas tanah, dan sebagainya. Hasil dari pendataan ini nantinya akan diumumkan kepada khalayak untuk dilakukan akurasi data. Kalau ternyata data dimaksud tidak ada kesesuaian antara data yang dihimpun P2T dengan data yang dimiliki para pemilik tanah, maka akan diadakan klarifikasi data, dan hasil klarifikasi data dari para pihak ini yang akan dijadikan data yang dianggap akurat sebagai data acuan dalam penentuan dalam pembebasan tanah. Data yang telah dianggap akurat itu dan dinyatakan sebagai data valid, maka untuk selanjutnya tidak bisa untuk dilakukan verifikasi data lagi oleh para pihak, hal ini untuk memberikan kepastian dalam pendataan.⁹⁷

Dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang mempunyai peran utama adalah P2T dan bisa dikatakan cepat lambatnya cara kerja P2T akan punya pengaruh langsung terhadap proses pengadaan tanah itu sendiri.⁹⁸

P2T merupakan kepanitiaan yang telah mendapatkan delegasi dari pemerintah sebagai calon pemilik tanah. Panitia pengadaan tanah merupakan wakil dari pemerintah yang diberikan tugas melakukan semua kegiatan yang berkaitan dengan pengadaan tanah.⁹⁹

Tugas pokok dan fungsi panitia pengadaan tanah sesuai dengan Pasal 7 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 adalah :
Panitia Pengadaan Tanah bertugas :

⁹⁷ Iskandar Syah, *Op. Cit.*, hal. 39.

⁹⁸ *Ibid*

⁹⁹ *Ibid*, hal. 42.

- a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- c. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- d. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;
- e. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
- g. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
- h. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Tugas P2T baik dilihat dari segi yuridis maupun sosiologis sungguh berat, ia harus berhadapan dengan masyarakat secara langsung, seorang anggota P2T paling tidak harus bisa berdiri di dua kepentingan yakni kepentingan negara dan kepentingan masyarakat. Dalam kondisi yang demikian, yang paling sulit kalau antara dua kepentingan itu tidak mendapatkan titik temu, dimana ia harus berdiri?. Kalau berdiri demi kepentingan negara saja maka ia bisa dikatakan melupakan kepentingan masyarakat, atau sebaliknya kalau mengutamakan kepentingan masyarakat saja, maka program pemerintah/negara dalam pengadaan tanah tidak akan bisa terwujud.¹⁰⁰

Tugas yang paling berat bagi P2T adalah melakukan pendekatan terhadap pemilik tanah. Keberhasilan dalam melakukan pendekatan terhadap masyarakat akan ditentukan oleh sistem dan cara pendekatan itu sendiri, sedangkan sistem dan cara yang ditempuh dalam satu tempat, belum tentu cocok untuk tempat yang lain, hal ini

¹⁰⁰ *Ibid*

dicerminkan oleh P2T selalu bisa menciptakan sistem dan tata cara yang berbeda yang sesuai dengan situasi dan kondisi setempat.¹⁰¹

Mengenai biaya P2T diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan setelah berkonsultasi dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional.¹⁰²

2.3.2 Keputusan Panitia Pengadaan Tanah

Pasal 40 Per/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 diuraikan bahwa berdasarkan Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi atau Berita Acara Penawaran Penyerahan Ganti Rugi, P2T menerbitkan Keputusan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dan Daftar Nominatif Pembayaran Ganti Rugi.

Daftar Nominatif harus memuat nama pemilik, hak yang dilepaskan atau diserahkan, luas tanah/bangunan, jumlah tanaman, bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang diterima, bentuk dan besarnya ganti rugi yang dititipkan, tanda tangan pemilik dan Pimpinan Proyek dari instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, serta P2T sebagai saksi. Keputusan tersebut oleh P2T disampaikan kepada instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, dengan tembusan disampaikan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur dan Kepala Badan Pertanahan Kabupaten/Kota.¹⁰³

Dalam hal tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan merupakan tanah instansi pemerintah, keputusan penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dilakukan berdasarkan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang Perbendaharaan Negara.¹⁰⁴ Tentang Perbendaharaan Negara dalam UU Nomor 1 Tahun 2004 dan PP Nomor 6 Tahun 2006.

Jika pemilik yang keberatan terhadap keputusan penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang diterbitkan Panitia Pengadaan Tanah, dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Mendagri sesuai

¹⁰¹ *Ibid*

¹⁰² Perpres No. 65 Tahun 2006, *Op. Cit*, Psl. 7 (A) jo Per/Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, Psl. 53 (1) c.

¹⁰³ Per/Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, *Ibid*, Psl. 40.

¹⁰⁴ *Ibid*, Psl. 40 (4).

kewenangannya disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatannya dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari.¹⁰⁵

Bupati/Walikota atau Gubernur atau Mendagri kewenangannya memberikan putusan penyelesaian atas keberatan pemilik tanah dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari. Bupati/Walikota atau Gubernur atau Mendagri sesuai kewenangannya sebelum memberikan putusan penyelesaian bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dapat meminta pertimbangan atau pendapat/keinginan dari :¹⁰⁶

- a. Pemilik yang mengajukan keberatan atau kuasanya;
- b. Panitia Pengadaan Tanah; dan atau
- c. Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur atau Mendagri yang mengukuhkan atau mengubah bentuk dan/atau besarnya ganti rugi disampaikan kepada pemilik yang mengajukan keberatan, instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, dan Panitia Pengadaan Tanah.¹⁰⁷

Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur atau Mendagri tersebut diatas berlaku sebagai dasar pembayaran ganti rugi bagi pemilik yang mengajukan keberatan.¹⁰⁸

2.4 Musyawarah

Menurut Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Pasal 1 ayat (10) disebutkan musyawarah adalah :

Kegiatan yang mengandung proses saling mendengar saling memberi dan saling menerima pendapat serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

¹⁰⁵ *Ibid*, Psl. 41 (1)

¹⁰⁶ *Ibid*, Psl. 41 (2,3,4,5).

¹⁰⁷ *Ibid*, Psl. 41 (6).

¹⁰⁸ *Ibid*, Psl. 41 (7).

Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tidak memberikan definisi maupun arti dari musyawarah, dengan demikian arti musyawarah tetap mengacu kepada peraturan yang berlaku sebelumnya termasuk Perpres Nomor 36 Tahun 2005.

Unsur yang esensial dalam musyawarah adalah kesatuan pendapat diantara kedua belah pihak mengenai suatu persoalan. Kehendak setiap warga merupakan bagian tidak terpisahkan dari kesatuan pendapat tersebut. Tidak jarang dalam musyawarah disertai intimidasi dan paksaan agar rakyat mau melepaskan tanahnya dengan dalih untuk kepentingan umum.¹⁰⁹

Hasil musyawarah adalah adanya kesepakatan bersama diantara seluruh warga pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah. Musyawarah dilakukan untuk mencapai kesepakatan mengenai harga ganti rugi serta mekanisme pembayaran dan pelepasan hak atas tanahnya. Dalam musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama juga tidak boleh terdapat unsur penipuan, kesesatan dan atau paksaan.¹¹⁰

Jadi pengertian musyawarah dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dipahami dan dikaitkan dengan kesepakatan sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yakni :¹¹¹

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dalam hal tanah, dan/atau bangunan, dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang diperlukan bagi pembangunan :¹¹²

- a. Menjadi objek sengketa di pengadilan maka musyawarah dilakukan dengan para pihak yang bersengketa;

¹⁰⁹ Rubaie, *Op. Cit.*, hal. 142.

¹¹⁰ *Ibid*, hal. 33.

¹¹¹ *Ibid*, hal. 142.

¹¹² Per/Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, *Op. Cit.*, Psl 32 (4).

- b. Merupakan hak bersama, musyawarah dilakukan dengan seluruh pemegang hak;
- c. Merupakan harta benda wakaf, musyawarah dilakukan dengan pihak lain sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Proses musyawarah diawali dengan proses dengan pendataan kepemilikan tanah, dari nama pemilik/pemegang hak, letak, luas dan sampai jenis kepemilikan tanah. Setelah proses dimaksud telah dianggap akurat, maka kegiatan selanjutnya adalah sosialisasi kepada para pemilik/pemegang hak atas tanah yang akan dikenakan pembebasan.¹¹³

Kegiatan sosialisasi merupakan kewajiban yang harus dilakukan dalam bidang apapun, termasuk bidang pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum. Tujuan sosialisasi itu untuk memberi informasi kepada para pemilik/pemegang hak atas tanah tentang rencana pemerintah untuk melaksanakan kegiatan pembangunan yang membutuhkan lahan dari tanah masyarakat.¹¹⁴

P2T mengundang instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah serta pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan untuk melakukan musyawarah dalam rangka menetapkan pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut dan menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi, yang dipimpin oleh Ketua P2T dan dilaksanakan secara langsung antara para pihak. Jika jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka dapat diwakili oleh wakil-wakil yang ditunjuk diantara dan oleh pemegang hak atas tanah selaku kuasa mereka yang dilakukan secara tertulis, bermeterai cukup yang diketahui Kepala Desa/Lurah atau dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.¹¹⁵

Penerima kuasa sebagaimana dimaksud diatas berwenang mengambil keputusan untuk mengajukan usul, pendapat, keinginan dan menerima atau menolak

¹¹³ Iskandar Syah, *Op. Cit.*, hal. 44.

¹¹⁴ *Ibid*

¹¹⁵ Indonesia, *Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Perpres Nomor 36 Tahun 2005, Psl 8-9.

bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, jika dicantumkan secara tegas dalam surat kuasa dimaksud.¹¹⁶

P2T Kabupaten/Kota menetapkan tempat dan tanggal musyawarah dengan mengundang instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan para pemilik untuk musyawarah mengenai : (a) rencana pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut; dan (b) bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.¹¹⁷ Undang-an tersebut wajib telah diterima instansi pemerintah yang memerlukan tanah paling lambat 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan musyawarah.¹¹⁸

Musyawarah bentuk dan/atau besarnya ganti rugi berpedoman pada : (a) kesepakatan para pihak; (b) hasil penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan, (c) tenggat waktu penyelesaian proyek pembangunan¹¹⁹

Bisa dikatakan, apabila berhasil musyawarah akan berhasil pula proses pembebasan tanah, dan sebaliknya kegagalan dalam musyawarah akan mengakibatkan kegagalan dalam pengadaan tanah termasuk pembebasan tanah. Kondisi masyarakat kita masih sangat awam terhadap masalah-masalah pertanahan. Oleh karena itu peran musyawarah harus dioptimalkan sebaik mungkin, sedangkan yang telah dilakukan musyawarah saja seringkali masih belum mengetahui sepenuhnya tentang hak dan kewajibannya para pemilik tanah, terbukti pada saat tanahnya dibutuhkan negara untuk pembangunan kepentingan umum.¹²⁰

Kemampuan masyarakat terhadap daya terima informasi tidak sama diantara sesama anggota masyarakat, dari kondisi yang demikian tentunya menuntut agar sistem musyawarah ini harus bisa menjangkau ke semua lapisan para pemegang hak atas tanah yang terkena pembebasan, baik pemilik tanah yang mempunyai status sosial, pendidikan rendah maupun tinggi. Permasalahan yang sering terjadi terhadap

¹¹⁶ Per/Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, *Op. Cit.*, Psl 33 (3).

¹¹⁷ *Ibid*, Psl. 31 (1).

¹¹⁸ *Ibid*, Psl. 31 (2).

¹¹⁹ *Ibid*, Psl. 31 (3).

¹²⁰ Iskandar Syah, *Op. Cit.*, hal. 44.

para pemegang hak atas tanah, belum mengerti secara mendetail terhadap hak dan kewajibannya sebagai pemegang hak atas tanah apabila tanahnya akan dimanfaatkan oleh negara untuk pembangunan kepentingan umum.¹²¹

Selama ini sistem musyawarah yang dipakai dengan menggunakan sistem dialogis secara klasikal antara P2T dengan para pemegang hak tanah atau kuasa, karena menggunakan sistem klasikal dimungkinkan ada peserta yang kurang atau lemah daya tangkapnya terhadap informasi dari juru penerang.¹²²

Sistem lain untuk memberi penjelasan, dengan menggunakan media cetak atau elektronik, selama ini media tersebut belum ditempuh oleh Panitia Pengadaan Tanah, kalau dilihat dari segi biaya memang lebih tinggi daripada sistem dialogis, masalah biaya bisa ditempuh dengan berbagai jalan, karena tujuan yang paling utama dalam musyawarah adalah untuk menciptakan suasana yang kondusif, tidak ada gejolak dari berbagai pihak termasuk dari para pemilik tanah.¹²³

Dalam musyawarah harus dapat dilakukan dengan komunikasi langsung antara P2T dengan para pemegang hak atas tanah atau dapat diwakilkan, kalau ternyata jumlah pemegang hak atas tanah terlalu banyak maka pelaksanaan musyawarah itu sendiri bisa dilaksanakan dengan cara berkelompok.¹²⁴

Cara terbaik dalam penentuan besarnya uang ganti rugi adalah dengan musyawarah mufakat yang diikuti oleh semua unsur terkait yang dilaksanakan dengan cara terbuka. Hasil dari musyawarah merupakan proses hukum yang solid dan diakui secara yuridis bahkan bisa dikatakan merupakan tingkatan keputusan yang tertinggi dan terbaik, dan tidak bisa diganggu gugat oleh pihak manapun.¹²⁵ Hasil musyawarah ditandatangani oleh seluruh anggota P2T, instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan para pemilik tanah.

¹²¹ *Ibid*

¹²² *Ibid*

¹²³ *Ibid*, hal. 45.

¹²⁴ *Ibid*

¹²⁵ *Ibid*

Pemilik tanah yang belum bersepakat mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, dan jumlahnya 25 (dua puluh lima persen) dari jumlah pemilik/luas tanah, P2T Kabupaten/Kota mengupayakan musyawarah kembali sampai tercapai kesepakatan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.¹²⁶

Musyawarah untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi tersebut diatas dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 120 (seratus duapuluh) hari kalender terhitung sejak tanggal undangan musyawarah pertama terhadap lokasi pembangunan yang tidak dapat dialihkan.¹²⁷

Apabila pemilik tetap menolak penyerahan ganti rugi atau tidak menerima penawaran penyerahan ganti rugi, maka setelah melewati 120 (seratus dua puluh) hari Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota membuat Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi.¹²⁸

Jika pemilik sebagaimana dimaksud diatas tetap menolak, maka berdasarkan Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi, Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota memerintahkan agar instansi pemerintah yang memerlukan tanah menitipkan uang ganti rugi ke pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah bagi pelaksanaan pembangunan.¹²⁹

Dalam musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum harus dilakukan menurut alur yang patut, artinya masing-masing pihak tidak merasa dirugikan atau tercapai kompromi yang memuaskan kedua belah pihak (*win-win solution*). Proses musyawarah dilaksanakan secara konsekuen di mana kedua belah pihak saling menghormati dan tidak ada perasaan lebih tinggi daripada pihak lain. Apabila dilakukan melalui mekanisme seperti itu, dalam musyawarah akan

¹²⁶ Per/Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, *Op. Cit.*, Psl 36.

¹²⁷ *Ibid*, Psl. 37 (1).

¹²⁸ *Ibid*, Psl. 37 (3).

¹²⁹ *Ibid*, Psl. 37 (4).

berhasil meminimalkan konflik antara pemilik tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah sehingga dapat memenuhi rasa keadilan dalam masyarakat.¹³⁰

2.5 Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah

2.5.1 Pengertian Ganti Rugi

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) tidak menjelaskan secara rinci tentang apa yang dimaksud dengan ganti kerugian yang layak. Ganti kerugian tersebut hanya dinyatakan sebagai penggantian atas pencabutan hak atas tanah.¹³¹

Ganti rugi yang layak itu akan dijelaskan pada Pasal 18 UUPA dijabarkan secara lebih terperinci pada penjelasan atas UU Nomor 20 Tahun 1961, sebagai berikut :

“Ganti rugi yang layak itu akan didasarkan atas nilai nyata/sebenarnya dari tanah atau benda yang bersangkutan. Harga yang didasarkan atas nilai yang nyata/sebenarnya itu, tidak mesti sama dengan harga umum, karena harga umum bisa merupakan harga “catut”. Tetapi sebaliknya harga tersebut tidak pula berarti harga yang murah. Tidak hanya orang yang berhak atas tanah atau yang haknya dicabut itu saja yang akan mendapat ganti rugian. Tetapi orang-orang yang menempati rumah atau menggarap tanah yang bersangkutan akan diperhatikan pula. Misalnya mereka akan diberi ganti tempat tinggal atau tanah garapan lainnya. Atau jika tidak mungkin dilaksanakan, akan diberi ganti kerugian berupa uang atau fasilitas-fasilitas tertentu, misalnya transmigrasi”.¹³²

Arti ganti rugi menurut Perpres Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (11) sebagai berikut :

Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik maupun non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena proyek pengadaan tanah.

¹³⁰ Rubaie, *Op. Cit.*, hal. 34.

¹³¹ UUPA No. 5 Tahun 1960, *Op. Cit.*, Psl 18.

¹³² UU No. 20 Tahun 1961, *Op. Cit.*, Penjelasan Umum (5).

Interpretasi fungsi sosial hak atas tanah mengandung makna bahwa antara kepentingan perseorangan dengan dengan kepentingan umum harus terdapat keseimbangan dan dalam rangka pelaksanaan kepentingan masyarakat secara keseluruhan, maka kepentingan perseorangan itu harus diakui dan dihormati, disamping makna bahwa hak atas tanah harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya. Misalnya menemukan keseimbangan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum. Dalam ganti kerugian tanah yang dibebaskan, menemukan keseimbangan tersebut tidaklah mudah. Sebagai upaya mewujudkan penghormatan kepada hak-hak dan kepentingan perseorangan yang telah dikorbankan untuk kepentingan umum, ganti kerugian tersebut dikatakan adil bila tidak membuat seseorang menjadi lebih kaya atau lebih miskin dari keadaan semula¹³³

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum mensyaratkan adanya ganti kerugian yang layak kepada pemegang hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Ganti kerugian tersebut merupakan hak masyarakat yang harus dilaksanakan oleh pemerintah sebagai pihak yang memerlukan tanah. Namun seringkali proses ganti kerugian tersebut menimbulkan perselisihan dan pertentangan antara masyarakat yang tanahnya dibebaskan dengan pemerintah, sehingga menimbulkan kerugian bagi kedua belah pihak. Disatu sisi rencana pemerintah untuk membangun fasilitas umum menjadi terhambat, disisi lain masyarakat menderita karena timbulnya ketidakpastian atas tanah mereka yang akan terkena pembebasan.¹³⁴

Masalah ganti rugi merupakan hal yang prinsip dalam setiap pengambilan tanah, baik melalui proses pencabutan hak, pembebasan tanah dan pengadaan tanah. Tidak boleh ada tindakan pengambilan tanah oleh negara tanpa memperhitungkan ganti rugi.¹³⁵

¹³³ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2006), hal. 79-80.

¹³⁴ Safik, *Op. Cit.*, hal.29.

¹³⁵ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahman, *Pencabutan Hak, Pembebasan Hak Dan Pengadaan Tanah*, (Jakarta: Mandar Maju, 2011), hal 80.

2.5.2 Faktor-Faktor Yang Harus Dipertimbangkan Dalam Pemberian Ganti Rugi

Dalam pemberian ganti rugi harus dipertimbangkan beberapa hal yang diperkirakan justru akan memperburuk keadaan dan taraf kehidupan orang-orang yang tanahnya dibebaskan tersebut, seyogyanya dipikirkan agar kualitas kehidupan mereka meningkat, dan diupayakan agar ganti rugi diberikan dalam bentuk yang tidak mengubah pola hidup masyarakat, dengan dalih pemukiman ke lokasi yang sesuai. Pemukiman dapat dilihat sebagai dunia tersendiri, tempat dimana warga-warganya menentukan identitas mereka, merasa sebagai makhluk sosial dan aman.¹³⁶ Selain hal-hal yang sungguh diderita, dalam pemberian ganti rugi harus dipertimbangkan juga faktor-faktor non fisik atau immateriil. Faktor yang bersifat nonfisik atau immateriil yang dapat memperburuk keadaan jika tidak dipertimbangkan dalam menentukan besarnya ganti rugi, misalnya biaya pindah tempat atau pindah pekerjaan, turunnya penghasilan pemegang hak karena proses pengambilalihan yang lama dan kerugian dalam hal tanah yang dibebaskan hanya sebagian sehingga tanah yang tersisa sulit dijual.¹³⁷

Ada beberapa faktor yang dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menentukan ganti rugi selain NJOP Bumi dan Bangunan tahun terakhir, faktor-faktor tersebut adalah :

- 1) lokasi/letak tanah;
- 2) status pemegang hak atas tanah;
- 3) status hak atas tanah;
- 4) kelengkapan sarana/prasarana;
- 5) keadaan penggunaan tanahnya;
- 6) Kerugian sebagai akibat dipecahnya hak atas tanah seseorang;
- 7) biaya pindah tempat /pekerjaan, dan;

¹³⁶ Zarida Hermanto, *Perubahan Pemanfaatan Lahan di Wilayah Jabotabek (Studi Kasus Mengenai Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Yang Mengalami Pengusuran)*, (Jakarta: Puslitbang Ekonomi dan Pembangunan LIPI, 1995), hal.11.

¹³⁷ Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 86.

8) kerugian terhadap turunnya penghasilan pemegang hak.

Sebaiknya kriteria tersebut diterapkan secara obyektif agar terasa adil bagi pemegang hak, dan penentuan akhirnya tetap melalui musyawarah para pihak yang bersangkutan.¹³⁸

Nilai komersial harga tanah di perkotaan sangat dipengaruhi dengan adanya berbagai kegiatan yang berkaitan dengan tanah seperti pusat kegiatan ekonomi, politik, pemerintahan, perdagangan dan termasuk industri, dan ditambah lagi dengan adanya faktor kelengkapan fasilitas sosial dan umum di lingkungan tanah itu sendiri. Faktor untuk menentukan harga tanah memang tidak ada yang pasti, karena tiap lokasi tanah mempunyai spesifikasi masing-masing yang antara satu dengan lainnya selalu mengalami perbedaan.¹³⁹

Harga tanah selama ini selalu terjadi fluktuasi bahkan tidak menutup kemungkinan fluktuasi yang sangat tajam ke arah naik, khususnya untuk daerah perkotaan oleh karena itu berlakunya standar harga tanah itu harus dibatasi kurun waktunya. Apabila telah diciptakan standar harga tanah yang pasti di tiap-tiap daerah, para calon pengguna atau pencari tanah baik itu lembaga pemerintah maupun lembaga swasta tidak harus berhadapan dengan berbagai masalah khususnya masalah harga.¹⁴⁰

2.5.3 Bentuk Ganti Rugi

Terhadap Objek ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk¹⁴¹ :

1. Hak atas tanah;
2. Bangunan;
3. Tanaman, dan;
4. Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

¹³⁸ *Ibid.*, hal 81.

¹³⁹ Iskandar Syah, *Op. Cit.*, hal 50.

¹⁴⁰ *Ibid*, hal. 52.

¹⁴¹ Perpres No. 36 Tahun 2005, *Op. Cit.*, Psl. 12.

Bentuk ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah dapat bersifat fisik dan/atau non fisik. Bentuk ganti rugi yang diatur dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 adalah 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 para pihak yang bersangkutan.¹⁴²

Untuk pemberian ganti rugi di kota-kota besar pada umumnya berupa uang, sedangkan ganti rugi yang berbentuk lain jarang terjadi terlebih ganti rugi itu yang berbentuk tanah pengganti, sedangkan panitia dalam pengadaan tanah itu sendiri kesulitan mencari lahan maka kalau penggantian itu juga berupa tanah juga konsekuensinya panitia harus membebaskan lahan dua tempat yaitu satu untuk pembangunan untuk kepentingan umum, yang satunya lagi untuk penggantian yang terkena pembebasan untuk pembangunan kepentingan umum, hal ini tidak mungkin mencarikan lokasi baru sebagai pengganti yang lokasinya terkena pembebasan sangat berharap untuk dapat tanah pengganti di daerah dalam kota juga.¹⁴³

Ganti rugi dalam bentuk selain uang dapat diberikan dalam bentuk :¹⁴⁴

- a. Tanah dan/atau bangunan pengganti atau pemukiman kembali sesuai yang dikehendaki pemilik dan disepakati instansi pemerintah yang memerlukan tanah;
- b. Tanah dan/atau bangunan dan/atau fasilitas lainnya dengan nilai kurang sama dengan harta benda wakaf yang dilepaskan, bagi harta benda wakaf;
- c. Recognisi berupa pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat setempat, untuk tanah ulayat; atau
- d. Sesuai keputusan pejabat yang berwenang, untuk tanah instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

¹⁴² Perpres No. 65 Tahun 2006, *Op. Cit.*, Psl 13.

¹⁴³ Iskandar Syah, *Op.Cit.*, hal. 58.

¹⁴⁴ Per/Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, *Op. Cit.*, Psl. 45.

2.5.4 Penetapan Ganti Rugi

Penetapan harga ganti rugi terhadap pengadaan tanah dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah.¹⁴⁵ Penetapan ganti rugi tersebut umumnya merupakan hambatan utama dalam pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Berdasarkan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dasar penetapan ganti rugi didasarkan atas :¹⁴⁶

1. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia;
2. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
3. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

NJOP yang diberlakukan di Indonesia ditujukan hanya untuk kepentingan kantor pajak untuk menarik Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dibuat berdasarkan nilai-nilai transaksi yang terjadi di masyarakat dan dilaporkan, ditambah dengan hasil survey yang digabungkan dengan metode tertentu yang akan ditentukan kemudian sebagai NJOP untuk PBB setiap awal tahun.¹⁴⁷ NJOP itu sendiri ditetapkan oleh Kantor Pajak bukan untuk menentukan besarnya pembayaran ganti rugi akan tetapi semata-mata untuk menentukan besarnya pembayaran pajak dari sebidang tanah dan bangunan.¹⁴⁸

Oleh karena itu penggunaan NJOP untuk memberikan ganti rugi kepada masyarakat yang terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum memiliki potensi kerugian yang nyata apabila standard yang dipergunakan oleh NJOP bila dibandingkan dengan *fair market value* yang cenderung lebih dinamis dan fleksibel karena ditentukan oleh mekanisme pasar yang terjadi secara alamiah. Selain itu NJOP dibuat untuk kegunaan perolehan pajak semata sehingga kurang fleksibel untuk

¹⁴⁵ Perpres No. 65 Tahun 2006, *Op. Cit.*, Psl 7 (c).

¹⁴⁶ *Ibid*, Psl 15 (1).

¹⁴⁷ Safik, *Op. Cit.*, hal. 44.

¹⁴⁸ Iskandar Syah, *Op. Cit.*, hal. 51

dijadikan sebagai patokan penilaian harga tanah bagi proyek pembangunan untuk kepentingan umum.¹⁴⁹

Nilai Pasar (*Market Value*) adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak dimana kedua pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan.¹⁵⁰

Sedangkan penetapan ganti rugi untuk bangunan, tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah menggunakan standa yang dikeluarkan instansi teknis pemerintah baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah. Seperti tanaman berdasarkan surat Keputusan Menteri Pertanian untuk pemerintah tingkat pusat, dan Dinas Pertanian untuk pemerintah daerah, untuk bangunan dan benda-benda lainnya berdasarkan standar yang dikeluarkan dari instansi terkait.¹⁵¹

Penetapan ganti rugi secara normatif yang berlaku hanya memberi ganti rugi kepada tanah, bangunan, tanaman dan benda lain yang terkait dengan tanah yang dipergunakan oleh pemerintah dengan harga standar yang ditetapkan oleh pemerintah, dengan kata lain pemberian ganti rugi hanya bersifat material terhadap benda yang dipergunakan pemerintah saja, sedangkan yang berbentuk kerugian akibat kegiatan pengadaan tanah seperti sisa tanah yang tidak bisa dimanfaatkan secara ekonomi maupun sosial, tidak termasuk perhitungan dalam perhitungan pemberian ganti rugi.¹⁵²

Selama ini dikategorikan kerugian yang akan ditanggung oleh pemerintah terbatas kepada tanah, bangunan, tanaman dan benda terkait, dan idealnya pemberian ganti rugi harus memperhitungkan segala akibat kerugian pengadaan tanah baik yang bersifat material maupun non material. Kalau hal ini dilaksanakan pemerintah secara

¹⁴⁹ Safik, *Loc.Cit.*

¹⁵⁰ Sunaryo, *Op. Cit.*, hal. 20.

¹⁵¹ Iskandar Syah, *Op. Cit.*, hal. 57.

¹⁵² *Ibid*, hal. 47.

penuh, akan memberi kesan kepada khalayak bahwa perhatian pemerintah kepada masyarakat cukup bagus.¹⁵³

Prinsip ganti rugi dalam pengadaan tanah sesuai dengan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 adalah memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik kepada pemegang hak atas tanah yang terkena pembebasan terhadap tanahnya, bahkan bila memungkinkan lebih baik kehidupannya daripada kondisi sebelum tanahnya dibebaskan. Kalau dilihat dari kata-kata demi kelangsungan hidup pemegang hak, sudah sepantasnya ganti rugi itu akan lebih besar dari harga pasaran, karena kalau ternyata nilai ganti rugi itu lebih rendah atau sama juga dengan harga pasaran maka diklasifikasikan belum banyak memberikan perbaikan kehidupan bagi orang yang dikenakan pembebasan hak atas tanahnya.¹⁵⁴

2.5.5 Kapan Ganti Rugi Diberikan Kepada Pemegang Hak Atas Tanah

Bagi masyarakat awam selaku pemegang hak atas tanah, yang tanahnya dijadikan proyek pembangunan untuk kepentingan umum sebagian besar tidak mengerti proses pembayaran ganti rugi seringkali mereka merasa cemas dan khawatir, karena tidak ada kejelasan dan kepastian mengenai kapan, siapa yang menyerahkan ganti rugi dan siapa yang menerima ganti rugi tersebut dan dalam bentuk apa proses pembayaran itu dilakukan.

Guna menjamin adanya kepastian hukum dalam proses pengadaan tanah maka pemerintah harus menjamin bahwa seluruh tanah yang akan dijadikan proyek untuk kepentingan umum akan mendapat ganti rugi yang waktu penyerahannya sudah ditentukan dengan jelas dan dimananya. Kepastian mengenai hal ini sangat diperlukan mengingat sebagian besar masyarakat merelakan tanahnya digunakan untuk kepentingan proyek pembangunan kepentingan umum, tetapi mereka sangat ragu-ragu apakah ganti rugi akan dibayarkan sesuai dengan janji yang disampaikan oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah melalui Panitia Pengadaan Tanah.

¹⁵³ *Ibid*

¹⁵⁴ *Ibid.*, hal 57.

Tidak menutup kemungkinan, dalam pelaksanaan ganti kerugian, aparat pemerintah atau pejabat yang ditugaskan bertindak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Apabila terjadi tindakan yang bertentangan dengan hukum atau melanggar hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*), apakah negara dapat dimintai tanggung jawabnya, atau bagaimanakah pertanggung jawaban pemerintah atas perbuatan aparatnya yang telah bertindak sewenang-wenang di luar batas kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang (*detournement de pouvoir/afwenteling van macht*). Terhadap perbuatan pemerintah yang sedemikian itu selalu dapat dimintakan pertanggungjawaban.¹⁵⁵

Mengenai kapan proses pembayaran ganti kerugian, Perpres Nomor 65 Tahun 2006 menyebutkan bahwa apabila musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah, maka Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut.¹⁵⁶

Dan proses pembayaran ganti rugi harus didahului dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanahnya yang diketahui oleh pejabat yang berwenang dan disaksikan pihak-pihak terkait termasuk Panitia Pengadaan Tanah. Pelepasan hak ini harus disertai dengan penyerahan semua surat-surat yang berkaitan dengan tanah.¹⁵⁷

Ganti kerugian tersebut diserahkan langsung kepada yang memegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan nadzir bagi tanah wakaf.¹⁵⁸

Pembayaran ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 43 Per/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 yaitu :

1. Yang berhak atas ganti rugi adalah :¹⁵⁹

¹⁵⁵ Sutedi, *Op. Cit.*, hal 102.

¹⁵⁶ Perpres No. 36 Tahun 2006, *Op. Cit.*, Psl 11.

¹⁵⁷ Iskandar Syah, *Op. Cit.*, hal. 61.

¹⁵⁸ Perpres No. 65 Tahun 2006, *Op. Cit.*, Psl 16 (1).

¹⁵⁹ Per/Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, *Op. Cit.*, Psl 43 (1).

- a. Pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan; atau
 - b. Nazhir bagi harta benda wakaf
2. Dalam hal tanah hak pakai atau hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan, yang berhak atas ganti rugi adalah pemegang hak milik atau pemegang hak pengelolaan.¹⁶⁰
 3. Ganti rugi atas bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah diatas tanah hak pakai atau tanah hak guna bangunan yang diberikan diatas tanah hak milik atau tanah hak pengelolaan diberikan kepada pemilik bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.¹⁶¹

Bersamaan dengan pembayaran dan penerimaan ganti rugi dalam bentuk uang uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) huruf a Per/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 :¹⁶²

- a. Instansi pemerintah yang memerlukan tanah membuat tanda terima pembayaran ganti rugi;
- b. Yang berhak atas ganti rugi membuat surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- c. Panitia pengadaan tanah Kabupaten/Kota membuat Berita Acara Pembayaran Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Atas Tanah atau Penyerahan Tanah.

Pada saat pembuatan surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah, yang berhak atas ganti rugi wajib menyerahkan dokumen asli kepada Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/kota berupa :¹⁶³

- a. Sertipikat hak atas tanah dan/atau dokumen asli pemilikan dan penguasaan tanah;
- b. Akta-akta perbuatan hukum lainnya yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan;
- c. Akta-akta lain yang berhubungan dengan tanah yang bersangkutan; dan

¹⁶⁰ *Ibid*, Psl 43 (2).

¹⁶¹ *Ibid*, Psl 43 (3).

¹⁶² *Ibid*, Psl 49 .

¹⁶³ *Ibid*, Psl 51 (1).

- d. Surat Pernyataan yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah setempat atau yang setingkat dengan itu yang menyatakan bahwa tanah tersebut pada huruf a benar kepunyaan yang bersangkutan.

Jika dokumen asli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ada atau hilang, pihak yang berhak atas ganti rugi wajib melampirkan :

- a. Surat Keterangan dari kepolisian setempat; dan/atau
- b. Berita Acara Sumpah yang dibuat dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota bagi tanah yang sudah terdaftar; dan/atau
- c. Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah kepunyaannya tidak dalam sengketa yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah setempat atau yang setingkat dengan itu.¹⁶⁴

Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota memerintahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk menitipkan ganti rugi uang ke pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi letak tanah bagi pelaksanaan pembangunan dalam hal :¹⁶⁵

- a. Yang berhak atas ganti rugi sebagaimana dimaksud pasal 43 ayat (1) tidak diketahui keberadaannya;
- b. Tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, sedang dalam objek perkara di pengadilan dan belum memperoleh putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. Masih dipersengketakan kepemilikannya dan belum ada kesepakatan penyelesaian dari para pihak;
- d. Tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, sedang diletakkan sita jaminan oleh pihak yang berwenang.

Untuk dapat menitipkan ganti rugi tersebut, instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi letak tanah bagi pelaksanaan pembangunan.¹⁶⁶

Permohonan penetapan penitipan tersebut diatas dengan melampirkan :¹⁶⁷

¹⁶⁴ *Ibid*, Psl. 51 (2).

¹⁶⁵ *Ibid*, Psl. 48 (1).

¹⁶⁶ *Ibid*, Psl. 48 (2).

¹⁶⁷ *Ibid*, Psl. 48 (3).

- a. Nama yang berhak atas ganti rugi yang ganti ruginya dititipkan;
- b. Undangan penerimaan pembayaran ganti rugi sebagaimana dimaksud Pasal 44 ayat 2 ; dan
- c. Surat-surat :
 1. Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) atau ayat (3);
 2. Berita Acara Hasil pelaksanaan Musyawarah Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Penetapan Bentuk dan/atau Besarnya Ganti Rugi sebagaimana dimaksud Pasal 38.
 3. Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (7);
 4. Keterangan dan alasan hukum penitipan ganti rugi; dan
 5. Surat-surat lain yang berhubungan dengan penitipan ganti rugi

2.5.6 Penolakan dari Pemilik Tanah Atas Penetapan Ganti Rugi Dan Penyelesaiannya

Kesadaran para pemilik tanah dalam mengorbankan tanahnya dalam kepentingan umum dinilai masih rendah, terbukti setiap ada pembebasan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, para pemilik tanah masih ada yang mengharapkan uang ganti rugi sebesar mungkin, dengan harapan setelah tanahnya dibebaskan, para pemilik tanah tidak akan terlantar, keluhan dan harapan warga ini belum terdengar sepenuhnya oleh pihak pemerintah, terbukti setiap pemberian ganti rugi ini masih berpatokan kepada harga NJOP, dan diketahui bersama harga NJOP itu sendiri masih dibawah harga pasaran yang ada di masyarakat.¹⁶⁸

Musyawarah penetapan besarnya uang ganti rugi selalu berjalan dengan alot, salah satu sebabnya adalah besarnya uang ganti rugi selalu dibawah harga pasaran.¹⁶⁹

Panitia Pengadaan Tanah menunjuk Lembaga Penilai Harga Tanah yang telah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur untuk menilai harga tanah.¹⁷⁰ Lembaga Penilai Harga Tanah ini adalah lembaga yang telah mendapat lisensi dari

¹⁶⁸ Iskandar Syah, *Op. Cit.*, hal. 80.

¹⁶⁹ *Ibid*, hal. 81.

¹⁷⁰ Per/Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, *Op. Cit.*, Psl 25 (1).

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.¹⁷¹ Dalam hal Kabupaten/Kota atau disekitar Kabupaten/Kota yang bersangkutan belum terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah, maka Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta membentuk Tim Penilai Harga Tanah.¹⁷²

Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah adalah lembaga/tim yang profesional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi¹⁷³

Tim Penilai Harga Tanah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan.¹⁷⁴ Hasil penilaiannya diserahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota untuk dipergunakan sebagai dasar musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemilik tanah.¹⁷⁵

Dengan melalui Tim/Lembaga penilai harga tanah yang independen maka, dapat ditetapkan secara obyektif besarnya ganti rugi atas tanah, bangunan, dan/atau tanaman serta benda-benda lain yang terkait

Apabila dalam musyawarah para pemilik tanah menyetujui penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, maka Panitia Pengadaan Tanah akan membuat Berita Acara Hasil Pelaksanaan Musyawarah Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang ditandatangani oleh seluruh anggota Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan para pemilik.¹⁷⁶

Apabila lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan secara teknis tata ruang, rencana pembangunan telah diperoleh persetujuan masyarakat,¹⁷⁷ maka

¹⁷¹ *Ibid*, Psl 25 (2).

¹⁷² *Ibid* , Psl 26 (1).

¹⁷³ Perpres No. 36 Thn 2005, *Op. Cit.*, Psl 1 (2) angka 12.

¹⁷⁴ Per/Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, *Op. Cit.*, Psl. 28 (2).

¹⁷⁵ *Ibid*, Psl 30.

¹⁷⁶ *Ibid*, Psl 38.

¹⁷⁷ *Ibid*, Psl 37 (2).

Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota dapat memerintahkan agar instansi pemerintah yang memerlukan tanah menitipkan uang ganti rugi ke pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah bagi pelaksanaan pembangunan.¹⁷⁸ Sedangkan bagi pemilik tanah yang menolak pemberian ganti rugi tersebut serta keberatan terhadap keputusan penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang diterbitkan oleh Panitia Pengadaan Tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur atau Mendagri sesuai kewenangannya disertai penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatannya dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari.¹⁷⁹

Bupati/Walikota atau Gubernur atau Mendagri sesuai kewenangannya memberikan putusan penyelesaian atas keberatan pemilik dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari.¹⁸⁰ Keputusan tersebut disampaikan kepada pemilik yang mengajukan keberatan, instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan Panitia Pengadaan Tanah.¹⁸¹ Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur atau Mendagri berlaku sebagai dasar pembayaran ganti rugi bagi pemilik yang mengajukan keberatan.¹⁸²

Apabila penyelesaian yang ditempuh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Mendagri tidak diterima oleh pemilik dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Mendagri sesuai kewenangan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.¹⁸³

¹⁷⁸ *Ibid*, Psl 37 (4).

¹⁷⁹ *Ibid*, Psl 41 (1).

¹⁸⁰ *Ibid*, Psl 41 (2), (3), (4).

¹⁸¹ *Ibid*, Psl 41 (5).

¹⁸² *Ibid*, Psl 41 (7)..

¹⁸³ *Ibid*, Psl 42.

Sehubungan dengan pencabutan hak atas tanah tersebut, uang ganti rugi untuk para pemilik tanah dititipkan ke Pengadilan. Jika Presiden telah mengeluarkan surat keputusan pencabutan hak atas tanah, maka hak atas tanah telah dianggap hangus. Para pemilik tanah baik menerima atau menolak surat keputusan Presiden, proyek pembangunan kepentingan umum bisa berlangsung sesuai dengan rencana semula.¹⁸⁴

2.6. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Kanal Banjir Timur di Kelurahan Cipinang Muara Kota Administrasi Jakarta Timur

2.6.1. Gambaran Umum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Kanal Banjir Timur Dan Penetapan Ganti Rugi

Letak kota Jakarta yang berada di muara sungai menyebabkan kota Jakarta rawan dengan ancaman banjir apabila musim hujan, hal ini telah disadari oleh Pemerintah Belanda pada jaman kolonial yang menjadikan Jakarta sebagai sebuah kota praja, berdasarkan atas kesadaran itu pula pemerintah Kolonial Belanda membangun kota Jakarta. Usaha-usaha mengendalikan banjir yang dilaksanakan oleh pemerintah Kolonial melalui pembangunan saluran-saluran banjir kanal. Pembangunan ini dilaksanakan untuk mengendalikan sungai Ciliwung dan sungai Krukut. Untuk membebaskan daerah-daerah perkampungan dari arus dan genangan banjir, maka pada tahun 1925 Pemerintah Kolonial Belanda memulai melakukan usaha Kampung *Verbetering* atau perbaikan kampung yang dikerjakan secara berangsur-angsur dan bertahap.¹⁸⁵

Dari hasil pembangunan kanal yang dilakukan oleh pemerintah Kolonial Belanda tersebut yang sampai saat ini masih terlihat adanya kanal barat, dan beberapa kali yang berfungsi sebagai penampung dan penerus aliran air apabila terjadi musim hujan. Walaupun telah dibangun kanal dan beberapa kali sebagai penampung dan penerus air, namun dalam kenyataannya Jakarta masih belum dapat terbebas dari

¹⁸⁴ Iskandar Syah, *Op. Cit.*, hal. 81.

¹⁸⁵ Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, "Jakarta Menuju Jalan Parasanya Purnakarya Nugraha", (Jakarta: Biro Hubungan Masyarakat, 1994), hal. 7-8.

banjir apabila terjadi musim hujan. Banjir yang cukup besar terjadi pada tahun 2002 dan tahun 2007 yang hampir merendam hampir sebagian besar kota Jakarta sehingga mengakibatkan kerugian baik material dan immaterial yang cukup besar.

Latar belakang terlaksananya Proyek Kanal Banjir Timur (KBT) adalah mengacu pada Master Plan for NEDECO (*The Drainage and Flood Control Of Jakarta*) tahun 1973, Detail Desain Nikken dan Nippon Koei tahun 1990 dan 1993, dan Studi JICA 1997¹⁸⁶ dan Peraturan Daerah (Perda) Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Penetapan pengadaan tanah untuk kegiatan pembangunan proyek KBT berdasarkan Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 285/2003 tertanggal 8 Oktober 2003 tentang Penguasaan Perencanaan/Peruntukkan Bidang Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Trace Alur Banjir Kanal Timur dari Kali Buaran sampai dengan Laut Jawa. Peraturan-peraturan yang menjadi landasan pembangunan proyek KBT adalah Keppres Nomor 55 Tahun 1993, Permenag Nomor 1 Tahun 1994, yang kemudian digantikan oleh Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan terakhir diubah dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dengan peraturan pelaksanaan diatur dalam Per/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007.

Proyek pembangunan KBT ini dicanangkan pada tanggal 10 Juli 2003 oleh Presiden saat itu yaitu Megawati Soekarnoputri.

Instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk pembangunan proyek KBT adalah Dinas Pekerjaan Umum Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dan biaya yang dianggarkan untuk pembangunan proyek Kanal Banjir Timur ini berasal dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) DKI Jakarta.

KBT merupakan bagian dari upaya pengendalian banjir Wilayah Timur kota Jakarta, akibat hujan lokal, banjir dari hulu sungai dan banjir karena pengaruh pasang laut. Penanganan banjir direncanakan membuat *flood way* yang akan

¹⁸⁶ Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta, "Progres Pembebasan Tanah dan Konstruksi KBT", (Jakarta: 2005) hal. 15.

mensudet/memotong sungai-sungai di wilayah Timur Jakarta yaitu Kali Cipinang, Sunter, Buaran, Jatikramat, Cakung, Blencong, untuk langsung dialirkan ke laut.¹⁸⁷

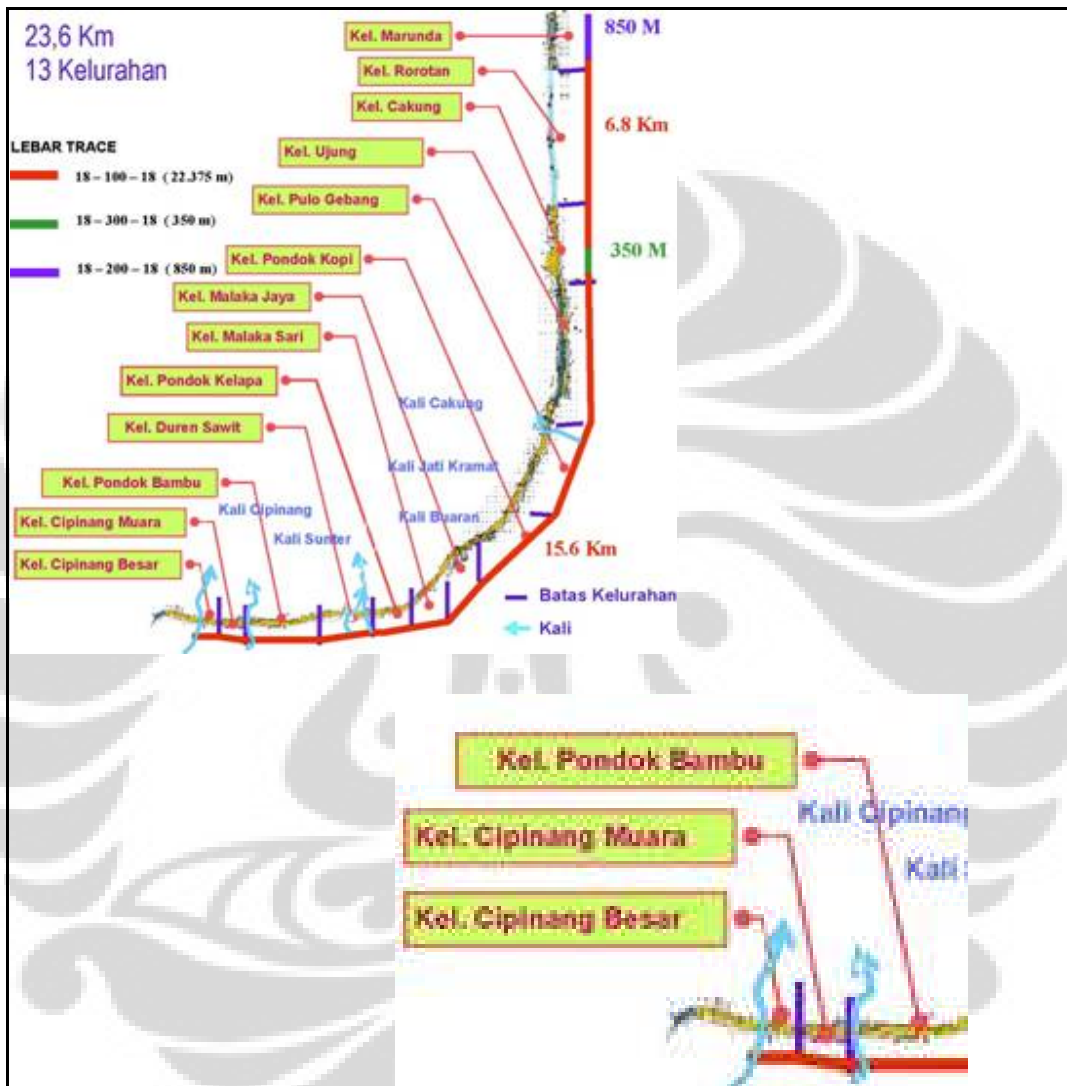
Proyek pembangunan Kanal Banjir Timur panjangnya 23,5 Km (dua puluh tiga koma lima kilo meter) dengan lebar 100 - 300 meter, melintasi 11 (sebelas) Kelurahan yang terletak di Jakarta Timur dan 2 (dua) Kelurahan yang terletak di Jakarta Utara yaitu Cipinang Besar Selatan (panjang 770 Meter), Cipinang Muara (panjang 758 Meter), Pondok Bambu (panjang 2.072 Meter), Duren Sawit (panjang 1.705 Meter), Pondok Kelapa (panjang 193 Meter), Malaka Jaya (panjang 433 Meter), Malaka Sari (panjang 717 Meter), Pondok Kopi (panjang 1.816 Meter), Pulo Gebang (panjang 3.137 Meter), Ujung Menteng (panjang 2.884 Meter), Cakung Timur (panjang 2.019 Meter), Rorotan (panjang 3.055 Meter) dan Marunda (panjang 3.615 Meter). Perencanaan pembuatan KBT yaitu untuk menampung aliran sungai : (1) Kali Cipinang, (2) Kali Sunter, (3) Kali Buaran, (4) Kali Jati Kramat dan (5) Kali Cakung, dengan *Catchment Area* (Daerah Tangkapan Air) seluas 20.125 HA. Tujuan pembangunan KBT adalah :

1. Melindungi Kawasan Industri, Pergudangan dan Permukiman di wilayah Timur bagian Utara DKI Jakarta, seluas 15.401 HA.
2. Meningkatkan keseimbangan ekosistem, memperkuat infrastruktur pengendalian Sumber Daya Alam di Wilayah Timur dan Utara, yang akhirnya diharapkan dapat menjadi motor pertumbuhan Wilayah.
3. Mengurangi 13 kawasan rawan banjir, yaitu : Kebon Nanas, Rawa Bunga, Cipinang Jaya, Cipinang Besar Utara, Cipinang Indah, Cipinang Muara, Cipinang Melayu, Pulo Mas Utara, Buluh Perindu, Malaka Selatan, Pondok Kelapa, Pulo Gadung, Cakung Barat, Ujung Menteng, Komp. Kelapa Gading, Komp. Walikota Jakarta Utara, Yon Angmor Sukapura, Babek ABRI Rorotan.
4. Merupakan prasarana konservasi air untuk menambah "*water ratio*" (rasio antara luas permukaan air dengan luas wilayah kota Jakarta), menambah ruang terbuka, mengisi air tanah dan sumber air baku.¹⁸⁸

¹⁸⁷ "Banjir Kanal Timur" <http://www.pu.go.id/publik/proy_strategis/BKanalTimur/index.htm>

¹⁸⁸ *Ibid*

Untuk lebih jelasnya gambaran tentang rencana yang akan dilakukan untuk pembangunan Banjir Kanal Timur adalah sebagai berikut : Gambaran Rencana Pembangunan Banjir Kanal Timur (2003)



Sumber : Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta (2003)

Jika Kanal Banjir Timur itu berfungsi, maka tekanan banjir dibelakang Timur Jakarta paling sedikit sekitar 120 kilometer persegi atau hampir seperlima luas wilayah Jakarta akan sangat berkurang karena airnya dialirkan ke laut.

Dengan demikian diharapkan tekanan banjir di Ibukota Jakarta pada tahun 2012 akan berkurang 40 hingga 50 (lima puluh) persen.¹⁸⁹

Salah satu permasalahan pembangunan KBT adalah adanya kebutuhan lahan/tanah yang luas mulai dari Sungai Cipinang sampai dengan Kelurahan Marunda. Lahan yang dilalui oleh Proyek BKT ini ternyata sebagian besar merupakan lahan pemukiman yang cukup padat, sehingga masalah pembebasan tanah atau pengadaan tanah menjadi kendala terbesar sampai dengan saat ini.

Khusus untuk pengadaan tanah untuk pembangunan proyek KBT di Kelurahan Cipinang Muara luas tanah yang dibutuhkan dan perlu dibebaskan adalah seluas 89.444 meter persegi yang terbagi atas tanah untuk trace kering/koridor kering seluas 13.644 meter persegi dan untuk trace basah/koridor basah seluas 75.800 meter persegi.¹⁹⁰

Obyek tanah berikut bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang dibebaskan tersebut terletak di 2 (dua) Rukun Warga (RW) di Kelurahan Cipinang Muara yaitu Rw 02 yang terdiri dari Rukun Tetangga (Rt) 04, 07, 08, 09, 010, 011, 012 dan Rw 014 yang terdiri dari Rt. 03, 05, 08, 09.¹⁹¹

Berdasarkan penelitian dokumen-dokumen yang dilakukan penulis di kantor Sekretariat P2T, bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Proyek KBT di Kelurahan Cipinang Muara adalah merupakan proyek pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan dengan cara pelepasan hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang terkait dengan tanah.

Adapun objek yang terkena pembangunan proyek ini adalah tanah hak dan tanah negara (termasuk di dalamnya tanah Bekas Tanah Partikelir/BPT).¹⁹²

¹⁸⁹“Proyek BKT Sepanjang 23,5 Km Mulai Berfungsi Pada Tahun 2010”, Pelita 08 October 2009.

¹⁹⁰ John Jeperson, Kepala Bagian Hukum Kota Administrasi Jakarta Timur, (Jakarta, 14 Juni 2011), wawancara,.

¹⁹¹ Endang Sofyan, Lurah Cipinang Muara, (Jakarta, 19 Mei 2011), wawancara.

¹⁹² *Ibid.*

Sebelum melakukan kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan proyek KBT ini, instansi pemerintah yaitu Dinas Pekerjaan Umum Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan meminta pertimbangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan terlebih dahulu mengajukan proposal kepada Gubernur Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta. Adapun isi proposal rencana pembangunan dengan uraian yaitu : a. Maksud dan tujuan pembangunan, b. Letak dan lokasi pembangunan, c. Luas tanah yang diperlukan, e. Analisa kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan berikut upaya pencegahan dan pengendaliannya.¹⁹³

Berdasarkan pertimbangan proposal yang diajukan oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum tersebut selanjutnya Penetapan pengadaan tanah untuk kegiatan pembangunan proyek KBT berdasarkan Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 285/2003 tertanggal 8 Oktober 2003 tentang Penguasaan Perencanaan/Peruntukkan Bidang Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Trace Alur Banjir Kanal Timur dari Kali Buaran sampai dengan Laut Jawa.

Guna pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan proyek tersebut, maka untuk itu dibentuk Panitia Pengadaan Tanah (P2T) untuk pembangunan proyek KBT, pembentukan P2T tersebut sesuai Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta tertanggal 06 Pebruari 2009 nomor 250/2009, dengan susunan sebagai berikut :

1. Sekretaris Kota Administrasi Jakarta Timur selaku Ketua P2T merangkap anggota
2. Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup selaku Wakil Ketua merangkap anggota
3. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur selaku Sekretaris merangkap anggota
4. Kepala Bagian Tata Ruang dan Lingkungan Hidup selaku anggota
5. Kepala Bagian Hukum selaku anggota

¹⁹³ John Jeperson, wawancara

6. Kepala Suku Dinas Pertanian dan Kelautan Kota Administrasi Jakarta Timur selaku anggota selaku anggota
7. Kepala Suku Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Timur
8. Camat selaku anggota
9. Lurah selaku anggota

Adapun tugas P2T berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta tertanggal 06 Pebruari 2009 nomor 250/2009 yaitu :

1. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat;
2. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, dan tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
3. Mengadakan penelitian mengenai status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
4. Mengumumkan hasil penelitian dan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada huruf b dan huruf c;
5. Menerima hasil penilaian harga tanah, dan/atau bangunan, dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dari Lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah dan pejabat yang bertanggung jawab menilai bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
6. Mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
7. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
8. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemilik;
9. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak;

10. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten Administrasi; dan
11. Menyampaikan permasalahan hukum disertai pertimbangan penyelesaian pengadaan tanah kepada Gubernur apabila musyawarah tidak tercapai kesepakatan untuk pengambilan keputusan.

Mekanisme proses pembayaran ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan Proyek KBT adalah sebagai berikut :¹⁹⁴

1. Pemilik menyerahkan berkas kepemilikan (fotokopi) yang telah memenuhi persyaratan kepada Lurah
2. Lurah meneliti kelengkapan berkas pemilik (fotokopi) yang telah diserahkan
3. Berkas pemilik yang telah diteliti oleh Lurah dan dinyatakan lengkap dikirimkan kepada Sekretariat P2T
4. Satuan Tugas P2T melaksanakan penelitian berkas pemilik berdasarkan daftar inventarisasi
5. Copy berkas pemilik yang telah diteliti oleh Satuan Tugas P2T dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk dibayar ganti ruginya dikirimkan kepada pengguna anggaran untuk dibuatkan Daftar Nominatif
6. Setelah adanya Daftar Nominatif dan tersedianya anggaran, P2T membuat surat undangan kepada pemilik untuk pembayaran ganti rugi (pemilik membawa berkas kepemilikan asli)
7. Sebelum dilaksanakan pembayaran, P2T memeriksa/mencocokkan berkas pemilik yang asli dan apabila telah sesuai, maka diserahkan kepada pengguna anggaran untuk dilakukan pembayaran

¹⁹⁴ Eka Darmawan, Kepala Bagian Tata Ruang dan Lingkungan Hidup Kota Administrasi Jakarta Timur , (Jakarta, 13 Juni 2011), wawancara.

Untuk pembangunan proyek KBT tersebut, penetapan harga ganti rugi tanah adalah sesuai dengan hasil musyawarah harga tanah yang disepakati antara pemilik tanah dengan instansi pemerintah yang memerlukan tanah, yang berpedoman pada klasifikasi bukti kepemilikan pada Permenag/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994 jo Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta tanggal 30 Juli 1983 Nomor 4625/VII/1983 jo Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta tanggal 2 Pebruari 1972 Nomor Da.11/3/14/1972, yang tetap diberlakukan untuk memenuhi rasa keadilan bagi para pemilik tanah yang mempunyai hak kepemilikan, jika tetap diberlakukan pemberian ganti rugi yang sama dengan kepemilikan hak yang berbeda maka akan menimbulkan protes akan ketidak adilan atas pemberian ganti rugi tersebut dari pemilik lainnya, yang meliputi : ¹⁹⁵

1. Hak Milik :

- a. Yang sudah bersertipikat dinilai 100% (seratus persen) x NJOP tahun berjalan x luas tanah;
- b. Yang belum bersertipikat dinilai 90% (sembilan puluh persen) x NJOP tahun berjalan x luas tanah;

2. Hak Guna Bangunan :

- a. Yang masih berlaku dinilai 80% (delapan puluh persen) x NJOP tahun berjalan x luas tanah;
- b. Yang sudah berakhir dinilai 60% (enam puluh persen) x NJOP tahun berjalan x luas tanah jika tanahnya masih dipakai sendiri atau orang lain atas persetujuannya.

3. Hak Pakai :

- a. Yang jangka waktunya tidak dibatasi dan berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dinilai 100% (seratus persen) x NJOP tahun berjalan x luas tanah;
- b. Yang masih berlaku dengan jangka waktu paling lama 10 tahun dinilai 70% (tujuh puluh persen) x NJOP tahun berjalan x luas tanah;

¹⁹⁵ *ibid*

Yang sudah berakhir dinilai 50% (lima puluh persen) x NJOP tahun berjalan x luas tanah, jika tanahnya masih dipakai sendiri atau orang lain atas persetujuannya.

4. Tanah Girik Adat/Akta Jual Beli :

-dinilai 50% (lima puluh persen) x NJOP tahun berjalan x luas tanah

5. Tanah Garapan/ Tanah Negara

-dinilai 25% (dua puluh lima persen) x NJOP tahun berjalan x luas tanah atau maksimal ganti rugi dinilai 40% x NJOP tahun berjalan x luas tanah.

Hal ini berarti nilai ekonomis hak atas tanah akan berbeda dengan hak yang melekat pada tanah tersebut, dengan demikian ganti rugi yang diberikan atas tanah itu juga menentukan berapa besar yang harus diterima dengan adanya hak berbeda itu.

Khusus untuk tanah Negara yang dikuasai/ditempati/digarap oleh masyarakat berdasarkan Peraturan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tertanggal 8 Nopember 2010 Nomor 193 Tahun 2010 diberikan santunan kepada penggarap dengan perhitungan yaitu 25% x luas tanah garapan x NJOP tahun berjalan, dengan persyaratan : tanah yang digarap bukan aset Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah digarap secara langsung oleh penggarap dan memiliki bukti keterangan garap dari Bupati/Walikota luasnya lebih dari 2 (dua) hektar tetapi tidak lebih dari 10 (sepuluh) hektar yang diterbitkan sebelum tahun 1999 atau Surat Pernyataan Menggarap Tanah Negara yang dibuat oleh penggarap dan diketahui oleh Camat dengan memperhatikan pertimbangan Lurah.

Untuk penetapan harga ganti rugi bangunan sehubungan dengan pembangunan proyek KBT, pedoman harga bangunan wilayah Kota Administrasi Jakarta Timur tahun 2010 adalah sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah DKI Jakarta tanggal 29 Maret 2010 Nomor 156/2010, ditetapkan bahwa :

I. Bangunan Non Hunian

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| 1. Bangunan Non Hunian Tingkat | Rp. 2.712.000/M2 |
| 2. Bangunan Non Hunian Standard | Rp. 2.254.000/M2 |

II. Bangunan Hunian

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| 1. Bangunan Permanen Kelas I Tingkat | Rp. 1.887.000/M2 |
|--------------------------------------|------------------|

2. Bangunan Permanen Kelas I Standart	Rp. 1.508.000/M2
3. Bangunan Permanen Kelas II Tingkat	Rp. 1.681.000/M2
4. Bangunan Permanen Kelas II Standard	Rp. 1.346.000/M2
5. Bangunan Permanen Kelas III Tingkat	Rp. 1.598.000/M2
6. Bangunan Permanen Kelas III Standard	Rp. 1.105.000/M2
7. Bangunan Permanen Kelas IV Tingkat	Rp. 1.425.000/M2
8. Bangunan Permanen Kelas IV Standard	Rp. 987.000/M2
9. Bangunan Permanen Kelas V Tingkat	Rp. 1.107.000/M2
10. Bangunan Permanen Kelas V Standard	Rp. 887.000/M2
11. Bangunan Semi Permanen Tingkat	Rp. 896.000/M2
12. Bangunan Semi Permanen Standard	Rp. 651.000/M2
13. Bangunan Darurat Kelas A	Rp. 407.000/M2
14. Bangunan Darurat Kelas B	Rp. 315.000/M2
15. Bangunan Darurat Kelas C	Rp. 245.000/M2

Selain itu juga ditetapkan harga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut seperti pagar, sumur, halaman, jembatan dan fasilitas umum lainnya (antara lain telepon rumah, Listrik UJL, PAM dan lain-lain).

Untuk penetapan harga ganti rugi pada tanaman ditetapkan berdasarkan pedoman harga tanaman untuk wilayah Kota Administrasi Jakarta Timur berdasarkan surat Keputusan dari Dinas Pertanian DKI Jakarta, untuk harga tanaman tidak penulis tulis dalam tesis ini. Karena dalam tesis ini yang menjadi permasalahan yang timbul dalam pembangunan proyek KBT adalah penetapan uang ganti rugi tanah.

2.6.2. Permasalahan yang menjadi hambatan dalam pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Proyek Kanal Banjir Timur di Kelurahan Cipinang Muara Kota Administrasi Jakarta Timur dan penyelesaian permasalahan ganti ruginya.

2.6.2.1. Koridor/Trase Kering

Berdasarkan perkembangan pengadaan tanah untuk pembangunan proyek KBT Koridor Kering atau trase kering di Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan

Jatinegara, Jakarta Timur Tahun 2011 tertanggal 29 Maret 2011, tanah yang masih belum dibebaskan adalah sebanyak 50 (lima puluh) bidang tanah seluas 5.507 meter persegi, dengan rincian sebagai berikut :¹⁹⁶

1. 4 (empat) bidang tanah Tanah Negara seluas 828 meter persegi, diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan rumah tinggal yang belum dilakukan pembongkaran bangunan karena belum diberikan ganti ruginya. Untuk 4 (empat) bidang tanah tersebut dianggap sebagai tanah garapan. Untuk pemberian ganti rugi berupa pemberian santunannya dengan perhitungan sebesar $25\% \times \text{luas tanah garapan} \times \text{NJOP Tahun berjalan}$ didasarkan pada peraturan Gubernur Propinsi DKI Jakarta tertanggal 8 Nopember 2010 Nomor 193 Tahun 2010, dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Penggarap yang memakai, menduduki, mengerjakan dan/atau menguasai tanah Negara;
2. Tanah tidak dalam sengketa;
3. Dinyatakan benar oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan penggarap sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horisontal, dan;
4. Dibuktikan dengan pembayaran pajak atas nama penggarap minimal 5 (lima) tahun berturut-turut.

Pihak-pihak yang menduduki tanah negara tersebut yaitu: 1. M. Mansyur, 2. Syafii, 3. Duce Surahman, 4. Ahli Waris dari Sugiono. Mereka telah setuju untuk menerima uang santunan tersebut tetapi pemberian ganti rugi masih belum diberikan kepada mereka, karena pemberian ganti rugi tersebut masih dalam proses pada P2T

2. 6 (enam) bidang Tanah Negara (Bekas Tanah Partikelir/BTP) seluas 518 meter persegi, dan belum diberikan ganti rugi karena peralihan kepemilikan tanah tersebut terjadi diantara tahun 2005 s/d 2010, dari Kelurahan Cipinang Muara sudah diserahkan berkasnya ke P2T sejak tahun 2008.

¹⁹⁶ Endang Sofyan, Wawancara

Prosedur yang akan dilakukan oleh P2T adalah P2T mengirimkan surat permohonan ijin bukti kepemilikan warga yang terkena trase KBT di kelurahan Cipinang Muara ke Gubernur, berdasarkan surat P2T tersebut kemudian Gubernur DKI Jakarta mengeluarkan surat perihal : ijin peralihan kepemilikan hak atas tanah yang terkena trace KBT.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 4 (3) Perpres Nomor 36 Tahun 2005 yang berbunyi sebagai berikut :

Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah diatas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

Isi surat Gubernur DKI Jakarta terkait dengan pemberian ijin peralihan hak, yang antara lain harus memperhatikan :

- a. Peralihan hak tersebut dilakukan dalam tenggang waktu berlakunya penetapan lokasi berdasarkan luas tanah sesuai ketentuan Pasal 6 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007,
- b. Ada/tidak adanya unsur spekulasi dalam proses peralihan,
- c. Aspek ketidaktahuan yang bersangkutan atas penetapan lokasi.

P2T apabila sudah melaksanakan sesuai ketentuan tersebut diatas, kemudian melaporkan hasilnya kepada Sekretaris Kota Administrasi Jakarta Timur selaku Ketua P2T. Sekretaris Kota Administrasi Jakarta Timur menindak lanjuti dengan mengirimkan surat kembali kepada Gubernur DKI Jakarta disertai dengan data-data berupa data nama pemiliknya, banyaknya bidang tanah, lokasi bidang tanah tersebut, agar Gubernur DKI Jakarta memberikan dispensasi ijin peralihan hak atas bidang tanah yang terkena pelaksanaan pembangunan proyek KBT. Berdasarkan surat dari Sekretaris Kota Administrasi Jakarta Timur selaku Ketua P2T tersebut, Gubernur DKI Jakarta kemudian mengeluarkan Surat Dispensasi Ijin Peralihan Hak Atas Tanah. Dengan dasar surat Dispensasi ijin tersbut maka ganti rugi dapat segera diberikan kepada

Sampai saat ini surat Dispensasi Ijin Peralihan Hak Atas Tanah dari Gubernur belum juga diterbitkan. Para pemilik tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut antara lain :

1. Zulkarnaen, 2. Muslikah, 3. Muhammad Ali, 4. Neneng Sudarwati, 5. Achmad, 6. Supyani

3. 22 (dua puluh dua) bidang Tanah Negara (Bekas Tanah Partikelir/BTP) seluas 1.524 m², belum diberikan uang ganti rugi karena berkas belum lengkap diserahkan ke Kelurahan Cipinang Muara, misalnya bukti rekening listrik, PAM, telepon, bukti-bukti pembayaran PBB masih atas nama pemilik lama, caranya mereka harus membuat pernyataan bahwa benar mereka adalah pemilik rekening-rekening tersebut, dari pihak pemilik bidang tanah tersebut belum menyerahkan Surat Pernyataan itu. Sampai saat ini bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut masih tetap berdiri dan belum dilakukan pembongkarannya. Karena dokumen-dokumen belum lengkap maka berkasnya belum dikirim oleh Kelurahan Cipinang Muara ke P2T untuk penelitian berkas.¹⁹⁷ Pemilik harus melengkapi dokumen-dokumen terlebih dahulu setelah lengkap barulah berkas tersebut diserahkan oleh Kelurahan Cipinang Muara ke P2T. Pihak Kelurahan Cipinang Muara sudah mendatangi pemiliknya dan menyampaikan secara lisan kepada para pemilik tersebut untuk segera melengkapi berkas yang masih kurang lengkap.

Masalah kurang lengkapnya dokumen tersebut tidak merupakan hambatan dalam pemberian uang ganti rugi, karena yang lebih penting harus diperhatikan adalah kelengkapan dokumen kepemilikan atas tanah tersebut serta jangka waktu penguasaan tanah dan bangunan oleh seseorang.

4. 18 (delapan belas) bidang Tanah Negara (Bekas Tanah Partikelir/BTP) seluas 2.637 meter persegi, belum diberikan ganti rugi, dan bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut belum dibongkar karena para pemilik menuntut pemberian ganti rugi melebihi dari nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Tanah. Musyawarah telah dilakukan beberapa kali antara

¹⁹⁷ *ibid*

P2T, para pemilik/kuasanya dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah tersebut, tetapi belum membuahkan hasil.¹⁹⁸

Dasar penetapan ganti rugi tanah didasarkan atas NJOP tahun berjalan mengingat anggaran untuk ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan proyek KBT tersebut sesuai dengan NJOP tahun berjalan, tetapi jika tetap tidak ada titik temunya maka upaya yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah adalah menitipkan uang ganti rugi ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur.¹⁹⁹

Para pemilik tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut yaitu : 1. Badiah, 2. Yoyo Suryadi, 3. Makam, 4. Evi, 5. Suharyani, 6. Sofyan, 7. Ramlan Hasibuan, 8. Natun, 9. Achmad Fuad, 10. Isah (Muing), 11. Karsum, 12. Karsum, 13. Darto, 14. Mushollah Nurul Iman, 15. Jono, 16. Sulardi, 17. NN, 18. Hj. Djuningsih.

Mekanisme musyawarah yang seharusnya menjadi sarana untuk mencari jalan tengah dalam menentukan besarnya ganti kerugian seringkali tidak mencapai kata sepakat dan karenanya dengan alasan kepentingan umum, maka pemerintah melalui P2T dapat menentukan secara sepihak besarnya ganti rugi dan kemudian menitipkannya ke pengadilan negeri setempat melalui prosedur penitipan. Kepentingan pemilik tidak terjamin ketika pemerintah diberikan alternatif untuk melakukan penitipan uang ganti rugi dalam proses pengadaan tanah sebagaimana diatur pada Pasal 10 ayat (2) Perpres Nomor 65 Tahun 2006 jo Pasal 37 ayat (4) Per/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007.

Hal itulah yang kemudian menjadi permasalahan, bahwa penitipan uang ganti rugi yang diterapkan berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Perpres Nomor 65 Tahun 2006 jo Pasal 37 ayat (4) Per/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 ini berbeda dengan konsinyasi yang di atur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

¹⁹⁸ *Ibid*

¹⁹⁹ *Ibid*

Secara garis besar penitipan/Konsinyasi adalah penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1404 sampai dengan Pasal 1412 KUH Perdata

Pasal 1404 KUH Perdata menyatakan :

Jika si berpiutang menolak pembayaran, maka si berhutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangkan, dan jika si berpiutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepada pengadilan. Penawaran yang sedemikian, diikuti dengan penitipan, membebaskan si berhutang dan berlaku baginya sebagai pembayaran, asal penawaran itu telah dilakukan dengan cara menurut undang-undang sedangkan apa yang dititipkan secara itu tetap atas tanggungan si berpiutang.

Pasal 1405 KUH Perdata menyatakan :

Agar supaya penawaran yang sedemikian itu sah adalah perlu :

1. bahwa ia dilakukan kepada seorang berpiutang atau kepada seorang berkuasa menerimanya untuk dia;
2. bahwa ia dilakukan oleh seorang yang berkuasa membayar;
3. bahwa ia mengenai semua uang pokok dan bunga yang dapat ditagih, beserta biaya yang telah ditetapkan dan mengenai sejumlah uang untuk biaya yang belum ditetapkan, dengan tidak mengurangi penetapan terkemudian;
4. bahwa ketetapan waktu telah tiba, jika itu dibuat untuk kepentingan si berpiutang;
5. bahwa syarat dengan mana utang yang telah dibuat, telah dipenuhi;
6. bahwa pembayaran dilakukan di tempat, dimana menurut persetujuan pembayaran harus dilakukan, dan jika tiada suatu persetujuan khusus mengenai itu, kepada si berpiutang atau ditempat tinggal yang telah dipilihnya;
7. bahwa penawaran itu dilakukan oleh seorang Notaris atau juru sita, kedua-duanya disertai dua saksi.

Pasal 1407 KUH Perdata menyatakan :

Biaya yang dikeluarkan untuk menyelenggarakan penawaran pembayaran tunai dan penyimpanan, harus dipikul oleh si berpiutang, jika perbuatan-perbuatan telah dilakukan menurut undang-undang.

Pasal 1408 KUH Perdata menyatakan :

Selama apa yang dititipkan tidak diambil oleh si berpiutang, si berhutang dapat mengambilnya kembali dalam hal itu orang-orang yang turut berhutang dan para penanggung utang tidak dibebaskan.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan beberapa hal, antara lain sebagai berikut :

- a. Penawaran pembayaran tunai yang diikuti oleh penyimpanan (Konsinyasi) terjadi apabila dalam suatu perjanjian, kreditur tidak bersedia menerima prestasi yang dilakukan oleh debitur. Wanprestasi pihak kreditur ini disebut “mora kreditoris”.²⁰⁰
- b. Penawaran sah bilamana telah memenuhi syarat bahwa utang telah dibuat. Ini berarti bahwa penawaran hanya dikenal bila sudah ada hubungan hutang-piutang. Jelaslah bahwa lembaga konsinyasi bersifat limitatif.²⁰¹

Penitipan uang ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada permasalahan ini diatur pada Pasal 10 ayat (2) Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dan Pasal 37 ayat (4) Per/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 10 Ayat (2) Perpres Nomor 65 Tahun 2006 :

Apabila setelah diadakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, panitia pengadaan tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud Pasal 13 huruf a dan menitipkan ganti rugi kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Pasal 37 ayat (4) Per/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 :

Jika pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tetap menolak, maka berdasarkan Berita Acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota memerintahkan agar instansi pemerintah yang memerlukan tanah menitipkan uang ganti rugi ke pengadilan negeri yang wilayah hukunya meliputi lokasi tanah bagi pelaksanaan pembangunan.

²⁰⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, (Bandung : Alumni, 1983), hal. 171.

²⁰¹ Sitorus dan Dayat Limbong, *Op Cit.*, hal. 80.

Dalam KUH Perdata Konsinyasi dapat dilakukan jika sebelumnya terdapat hubungan hukum antara para pihak. Sedangkan dalam Perpres Pasal 10 ayat (2) Nomor 65 Tahun 2006 jo Pasal 37 ayat (4) Per/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 justru sebaliknya, penitipan tersebut diterapkan disaat kesepakatan antara para pihak tidak tercapai, tidak ada hubungan hukum sama sekali diantara para pihak tersebut.

Perbedaan dalam hal konsep penerapan penitipan inilah yang mengindikasikan bahwa Perpres Nomor 65 Tahun 2006 jo Per/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 lebih memihak instansi pemerintah yang memerlukan tanah daripada nasib pemilik tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Penerapan penitipan uang ganti rugi tersebut dalam Perpres ini adalah paksaan kepada para pemilik, dan merupakan alternatif penyelesaian konflik pengadaan tanah yang bisa jadi membawa dampak pada kesewenang-wenangan pemerintah dalam hal pengusuran atau pengusiran secara paksa.

Dengan adanya penitipan uang ganti rugi dalam pengadaan tanah tersebut, kepentingan pemilik tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tidak terlindungi tidak ada *win-win solution* atau tawar menawar, karena instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum ini kedudukannya kuat dalam hal tawar menawar penetapan ganti rugi dalam pengadaan tanah.

2.6.2.2. Koridor/Trase Basah

Untuk pembangunan proyek KBT Koridor Basah atau trase Basah di Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur Tahun 2011 tanah yang masih belum dibebaskan adalah sebanyak 18 (delapan belas) bidang tanah seluas 7.944 M² (tujuh ribu sembilan ratus empat puluh empat meter persegi)²⁰², dengan rincian sebagai berikut :

²⁰²Jeperson, wawancara

1. 8 (delapan) bidang tanah seluas 4.877 M² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang seluruhnya telah bersertipikat Hak Guna Bangunan tidak diberikan ganti ruginya oleh P2T karena menurut P2T tanah tersebut merupakan tanah Pemerintah DKI Jakarta sesuai Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) tertanggal 12 November 1975 Nomor 2286/A/K/BKD/1975 atas nama Kehakiman Angkatan Darat/Dinas Hukum TNI Angkatan Darat (Diskum TNI AD) adalah merupakan lahan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) yang harus diserahkan tanahnya untuk kepentingan fasos dan fasumnya kepada Pemda DKI Jakarta dan menjadi tanah negara, kenyataannya tanah tersebut oleh Diskum TNI AD telah dialihkan/dipindah tangankan kepada pihak ketiga dan bidang tanah tersebut telah mendapatkan bukti haknya berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan.

Bahwa sebagai dasar P2T tidak memberikan ganti rugi kepada 8 (delapan) bidang tanah hak tersebut adalah berdasarkan Surat dari Sekretaris Daerah DKI Jakarta (selaku Ketua P2T Propinsi DKI Jakarta) tertanggal 30 September 2009 Nomor 881/-1.711. Surat Sekda DKI Jakarta tersebut dibuat berdasarkan hasil kajian Badan Pemeriksaan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) tanggal 14 September 2009 Nomor Lap.10595/PW09/5/2009, sehingga didalam lingkup areal SIPPT atas nama Kehakiman AD/Diskum TNI AD adalah merupakan lahan fasos dan fasum dan dapat dilakukan penggalian tanpa pembayaran ganti rugi.

Pemilik bidang tanah hak tersebut (Sudarto Khadam, Cs) tidak menerima keputusan P2T tersebut dan mereka kemudian melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang didaftarkan dengan Register Nomor 39/Pdt.G/2010 tertanggal 28 Januari 2010. Para pihak Tergugat adalah P2T dan Walikota Kota Administrasi Jakarta Timur.

Pada tanggal 14 Juli 2010 telah dikeluarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan amar putusan antara lain : Menerima gugatan para penggugat, Sertipikat HGB adalah sah, memberikan ganti rugi kepada para Penggugat. Atas putusan tersebut P2T dan Walikota Kota Administrasi Jakarta Timur pada bulan 11 Pebruari 2011 melakukan upaya banding ke Pengadilan

Tinggi DKI Jakarta. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang sampai dengan saat ini masih dalam proses perkara dan belum dikeluarkan putusannya. P2T akan memberikan ganti rugi apabila telah ada putusan yang tetap dan mengikat (inkract).²⁰³

2. 10 (sepuluh) bidang Tanah Negara (Bekas Tanah Partikelir/BTP) seluas 3.067 M2 (tiga ribu enam puluh tujuh meter persegi) yang dipersengketakan kepemilikannya diantara Para Pihak tersebut, yaitu :
 1. Siti Komariah Cs sengketa dengan Zaina bin Maasim cs (Ahli Waris Maasim Bin Nawin), ganti rugi telah dititipkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Penetapan PN Nomor 105/Pdt.P/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 30 Maret 2009 disetor tanggal 29 Juni 2009.
 2. Drs. Murtedjo sengketa dengan Zaina bin Maasim cs (Ahli Waris Maasim Bin Nawin), ganti rugi telah dititipkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Penetapan PN Nomor 107/Pdt.P/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 30 Maret 2009 disetor tanggal 14 Juni 2009.
 3. Melly Damanik Budiman sengketa dengan Zaina bin Maasim cs (Ahli Waris Maasim Bin Nawin), ganti rugi telah dititipkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Penetapan PN Nomor 120/Pdt.P/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 7 April 2009 disetor tanggal 29 Juni 2009.
 4. Yuliar sengketa dengan Zaina bin Maasim cs (Ahli Waris Maasim Bin Nawin), ganti rugi telah dititipkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Penetapan PN Nomor 74/Pdt.P/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 17 Maret 2009, disetor tanggal 29 Juni 2009.
 5. Sumanah sengketa dengan Zaina bin Maasim cs (Ahli Waris Maasim Bin Nawin), ganti rugi telah dititipkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Penetapan PN Nomor 73/Pdt.P/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 24 Maret 2009, disetor tanggal 14 Juni 2009.

²⁰³ *Ibid*

6. Sinar Purnomo sengketa dengan Abdullah Said Bahar Mus, ganti rugi telah dititipkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Penetapan PN Nomor 75/Pdt.P/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 17 Maret 2009, disetor tanggal 14 Juni 2009.
7. Dra. Erna Setiawati sengketa dengan PT. Kusuma Harapan Permai, ganti rugi telah dititipkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Penetapan PN Nomor 103/Pdt.P/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 30 Maret 2009, disetor tanggal 14 Juni 2009.
8. Dra. Erna Setiawati sengketa dengan PT. Kusuma Harapan Permai, ganti rugi telah dititipkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Penetapan PN Nomor 103/Pdt.P/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 30 Maret 2009, disetor tanggal 14 Juni 2009.
9. Ahli Waris Asta Maruli Gultom sengketa dengan Zaina bin Maasim cs (Ahli Waris Maasim Bin Nawin), ganti rugi telah dititipkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Penetapan PN Nomor 104/Pdt.P/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 30 Maret 2009, disetor tanggal 10 Agustus 2009.
10. Dr. Saragih sengketa dengan Zaina bin Maasim cs (Ahli Waris Maasim Bin Nawin), ganti rugi telah dititipkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Penetapan PN Nomor 795/Pdt.P/2008/PN.Jkt.Tim tanggal 17 Desember 2009.

Penyelesaian yang dilakukan oleh P2T atas permasalahan sengketa pemilikan tanah antara para pemilik yang saling klaim tanah tersebut adalah para pemilik tanah yang bersengketa tersebut diundang untuk musyawarah, akan tetapi selama beberapa kali musyawarah tidak ada titik temu diantara para pemilik tanah yang bersengketa tersebut.²⁰⁴

Dikarenakan tidak ada titik temu diantara para pemilik tanah tersebut maka untuk penyelesaian permasalahan tanahnya para pihak pihak yang

²⁰⁴ *Ibid*

bersengketa kemudian mendaftarkan gugatan perdata ke Pengadilan Jakarta Negeri Timur dalam register perkara nomor 247/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim.

Walaupun ada permasalahan hukum diantara para pihak, P2T tetap memerintahkan kepada Dinas Pekerjaan Umum DKI Jakarta untuk menitipkan uang ganti rugi ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Dinas Pekerjaan Umum DKI Jakarta kemudian telah mengajukan permohonan penetapan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan telah dikeluarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur (Penetapan Pengadilan terbit antara bulan Juni-Desember 2009) yang menerima permohonan penitipan uang ganti rugi.²⁰⁵

Penitipan dalam pengadaan tanah dimana terjadi sengketa kepemilikan atas tanah ini diatur pada Pasal 10 ayat (3) Perpres Nomor 65 Tahun 2006 jo Pasal 48 ayat (1) huruf c Per/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007.

Pasal 10 ayat (3) Perpres Nomor 65 Tahun 2006 :

Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud ayat (2), maka Panitia menitipkan uang ganti rugi kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Pasal 48 ayat (1) huruf c Per/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 :

Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota memerintahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk menitipkan ganti rugi uang ke pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi letak tanah bagi pelaksanaan pembangunan dalam hal :
Masih dipersengketakan kepemilikannya dan belum ada kesepakatan penyelesaian dari para pihak.

²⁰⁵ *Ibid*

Perkembangan terakhir atas 10 (sepuluh) bidang tanah tersebut adalah sebagai berikut :²⁰⁶

- a. 6 (enam) bidang tanah sudah mengambil uang titipan ganti rugi/konsinyasi di Pengadilan Negeri Jakarta Timur karena diantara para pihak tersebut sepakat untuk mengakhiri dengan damai (dading) terhadap perkara perdata yang diajukan di Pengadilan Jakarta Timur dalam perkara nomor 247/Pdt.G/2008/Pn.Jkt.Tim. Berdasarkan dading tersebut kemudian Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur mengeluarkan Penetapan untuk menyerahkan pembayaran ganti rugi yang telah dititipkan kepada pihak pemilik tersebut, Para pemilik tersebut yaitu : 1. Siti Komariah, 2. Drs. Murtedjo, 3. Melly Damanik, 4. Sumana, 5. Ahli waris Asta Maruli Gultom, 6. Saragih.

Dengan telah diambilnya uang penitipan ganti rugi di Pengadilan Jakarta Timur, maka permasalahan antara pemilik tanah, P2T dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dianggap telah selesai dan pembangunan proyek untuk kepentingan umum dapat tetap berlanjut.

- b. 3 (tiga) bidang tanah, diantara pemilik tanah tersebut telah memilih penyelesaian sengketa diantara mereka yaitu melalui gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, saat ini kasusnya masih sedang proses dan belum diputuskan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Para pemilik tersebut yaitu :
 1. Sinar Purnomo sengketa dengan Abdullah Said Bahar Mus
 2. Dra. Erna Setiawati sengketa dengan PT. Kusuma Harapan Permai
 3. Dra. Erna Setiawati sengketa dengan PT. Kusuma Harapan Permai

P2T telah menitipkan uang ganti rugi atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut masing-masing berdasarkan Penetapan PN Nomor 75/Pdt.P/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 17 Maret 2009 disetor tanggal 14 Juni 2009, Penetapan PN Nomor

²⁰⁶ *Ibid*

103/Pdt.P/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 30 Maret 2009 disetor tanggal 14 Juni 2009 dan Penetapan PN Nomor 103/Pdt.P/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 30 Maret 2009 disetor tanggal 14 Juni 2009. Penyerahan uang ganti rugi yang telah dititipkan tersebut dapat diserahkan apabila permasalahan hukum diantara para pihak yang berperkara sudah ada perdamaian atau sudah ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat (inkraktif).

- c. 1 (satu) bidang tanah yaitu Yuliar telah menyelesaikan perselisihan dengan Zaina bin Maasim Cs.

Berdasarkan hasil penelitian dokumen dan wawancara tertanggal 20 Juni 2011 antara penulis dengan Yuliar selaku pemilik bidang tanah seluas 215 meter persegi yang terletak di Rt. 010 Rw. 02, Kelurahan Cipinang Muara. Yang berangkutan memperoleh bidang tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak tertanggal 13 Juli 1998 Nomor 26 yang dibuat dihadapan Jimmy Simanungkalit, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, atas sebagian tanah seluas 215 Meter persegi yaitu seluas 115 meter persegi dan juga berdasarkan Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak tertanggal 13 Juli 1998 Nomor 10 yang dibuat dihadapan Martina Warmansyah, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, atas sebagian tanah seluas 215 Meter persegi yaitu seluas 100 meter persegi, keduanya setempat dikenal sebagai Jalan Pembina II Rt. 010 Rw. 02 sesuai dengan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Iuran Rehabilitasi Daerah-daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor C.84 tertanggal 30 Juli 1974 yang dikeluarkan oleh Kepala Ipeda Wilayah DKI Jakarta.

Permasalahan yang terjadi menurut yang bersangkutan telah terjadi sejak tahun 2005, musyawarah telah dilakukan antara para pihak (P2T, Dinas Pekerjaan Umum DKI Jakarta dan Yuliar) tetapi tidak ada titik temu dan kata sepakat antara para pihak mengenai penetapan harga ganti rugi. Bahkan pada tahun 2008 antara yang bersangkutan dengan Zaina

Bin Maasim, Ayat Bin Maasim bersengketa perkara perdata dan saling mengklaim kepemilikan atas bidang tanah seluas 215 meter persegi. Perkara tersebut didaftarkan dalam perkara nomor 247/Pdt.G/2008/PN.JKT.Tim.

Klaim kepemilikan bidang tanah Zaina Bin Maasim, Ayat Bin Maasim didasarkan pada Girik C Nomor 307 Blok 320 padahal bidang tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Yuliar berdasarkan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Iuran Rehabilitasi Daerah-daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor C.84 tertanggal 30 Juli 1974 yang dikeluarkan oleh Kepala Ipeda Wilayah DKI Jakarta. Jadi obyek gugatan perdata tersebut tidak tepat dan salah alamat. Menurut informasi dari Yuliar diantara mereka yang beperkara telah dibuat Kesepakatan Perdamaian.

Dinas Pekerjaan Umum DKI Jakarta telah menyetorkan uang titipan ganti rugi ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 29 Juni 2009 dengan dasar penetapan uang ganti rugi atas bidang tanah tersebut berdasar pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB untuk tahun 2007. Yang bersangkutan menolak menerima konsinyasi/titipan. Menurut yang bersangkutan penetapan ganti rugi hanya berpedoman pada NJOP untuk Tahun 2007 sebesar Rp. 1.416.000 meter persegi, seharusnya pada saat itu penetapan ganti rugi harus mengikuti perhitungan NJOP untuk Tahun 2009 yaitu sebesar Rp. 1.573.000,- . Saat ini Dinas PU DKI Jakarta sedang memproses surat mengenai penambahan kekurangan penitipan uang Ganti Rugi yang disesuaikan dengan SPPT PBB tahun 2009. Saat ini suratnya masih diproses oleh Dinas Pekerjaan Umum DKI Jakarta.²⁰⁷

Akibat berlalutnya pemberian ganti rugi tersebut banyak kerugian materiil dan immateril yang telah dialami oleh Yuliar, antara lain yang bersangkutan tidak konsentrasi melakukan pekerjaan/mencari nafkah karena waktunya terbuang untuk mengurus permasalahan hukum baik di

²⁰⁷ *Ibid*

bidang pidana maupun di bidang perdata, hal ini berdampak pada penurunan tingkat kehidupan ekonomi yang bersangkutan.²⁰⁸

Disampaikan juga bahwa saat ini yang bersangkutan menolak pemberian ganti rugi berdasarkan NJOP tahun 2009 dengan nilai NJOP per meter untuk bumi sebesar Rp. 1.573.000,-, yang diinginkannya adalah pemberian ganti rugi berdasarkan NJOP tahun berjalan sekarang yaitu NJOP Tahun 2011 sebesar Rp. 2.013.000,-.

Kondisi saat ini adalah diatas bidang tanah tersebut masih berdiri bangunan rumah tinggal, belum dilakukan pembongkaran dan posisi bidang tanah tersebut menjorok ke arah kanal sehingga aliran air mengalir tidak secara maksimal.

NJOP yang diberlakukan di Indonesia ditujukan hanya untuk kepentingan kantor pajak untuk menarik Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dibuat berdasarkan nilai-nilai transaksi yang terjadi di masyarakat dan dilaporkan, ditambah data hasil survey yang digabungkan dengan metode tertentu yang akan ditentukan kemudian sebagai NJOP untuk PBB setiap awal tahun.²⁰⁹

Oleh karena itu penggunaan NJOP untuk memberikan ganti rugi kepada masyarakat yang terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum memiliki potensi kerugian yang nyata apabila standard yang dipergunakan oleh NJOP bila dibandingkan dengan *fair market value* yang cenderung lebih dinamis dan fleksibel karena ditentukan oleh mekanisme pasar yang terjadi secara alamiah. Selain itu NJOP dibuat untuk kegunaan perolehan pajak semata sehingga kurang fleksibel untuk dijadikan sebagai patokan penilaian harga tanah bagi proyek pembangunan untuk kepentingan umum.²¹⁰

²⁰⁸ Yuliar, (Jakarta : 20 Juni 2011), wawancara.

²⁰⁹ Safik, *Op Cit.*, hal. 44.

²¹⁰ *Ibid*

Penetapan harga ganti rugi atas bidang tanah untuk proyek pembangunan proyek KBT adalah hanya berdasarkan NJOP tahun berjalan, walaupun telah dilakukan musyawarah diantara para pihak tetap saja harga ganti rugi tanah tidak mengalami kenaikan harga sesuai keinginan pihak pemilik tanah dengan karena anggaran untuk pengadaan tanah tersebut telah diperhitungkan sesuai dengan NJOP tahun berjalan.

Penentuan ketetapan besarnya uang ganti rugi seharusnya berada pada semua pihak yang berpentingan yaitu pemilik tanah dan pemerintah, dan bukan hanya berada pada P2T. Kenyataannya antara P2T dengan para pemilik tanah seakan bisa terbentuk dua kubu yang berseberangan, dan dari kedua kubu itu apabila saling mempertahankan kepentingan masing-masing. Padahal idealnya antara P2T dengan para pemilik tanah harus saling memahami dan memaklumi kemampuan dan kepentingan masing-masing, agar cepat mendapatkan kesepakatan besarnya ganti rugi. Kalau tidak saling memahami dan memaklumi kepentingan masing-masing yang terjadi adalah pertentangan para pihak.²¹¹

Dalam pemberian ganti rugi harus dipertimbangkan beberapa hal yang diperkirakan justru akan memperburuk keadaan dan taraf kehidupan orang-orang yang tanahnya dibebaskan tersebut, seyogyanya dipikirkan agar kualitas kehidupan mereka meningkat, dan diupayakan agar ganti rugi diberikan dalam bentuk yang tidak mengubah pola hidup masyarakat. Selain hal-hal yang sungguh diderita, dalam pemberian ganti rugi harus dipertimbangkan juga faktor-faktor non fisik atau immaterial antara lain lokasi/letak tanah, status pemegang hak atas tanah, keadaan penggunaan tanahnya, kerugian sebagai akibat dipecahnya hak atas tanah seseorang, biaya pindah tempat/pekerjaan dan kerugian terhadap turunnya penghasilan pemegang hak. Faktor yang bersifat nonfisik atau immateriil yang dapat memperburuk keadaan jika tidak dipertimbangkan dalam

²¹¹ Iskandar Syah, *Op Cit.*, hal 54

menentukan besarnya ganti rugi, misalnya biaya pindah tempat atau pindah pekerjaan, turunnya penghasilan pemegang hak karena proses pengambilalihan yang lama dan kerugian dalam hal tanah yang dibebaskan hanya sebagian sehingga tanah yang tersisa sulit dijual.²¹²

Penetapan ganti rugi yang berpedoman pada NJOP tidak cocok atau tidak sesuai dengan Asas Kesepakatan, Asas Keadilan dan Asas Kesetaraan, karena penetapan ganti rugi harus mempertimbangkan faktor-faktor tersebut diatas, tidak bisa dikaitkan dengan nilai tanahnya saja, nilai tanah bagi tiap-tiap orang berbeda tergantung pada aspek-aspek orang tersebut tinggal di lokasi tanah tersebut seperti aspek ekonomi, sosial, psikologis yang mencakup adanya ikatan emosional dengan bidang tanah tersebut, lokasi strategis, mempunyai nilai komersil dan juga bidang tanah tersebut sebagai sumber penghidupan bagi pemiliknya untuk mencari nafkah melalui usaha dagang, dapat memungut hasil dari tanahnya, penyewaan rumah tinggal/kantor serta karena tempat kerja/usahanya dari pemilik tanah dekat dengan tempat tinggalnya.

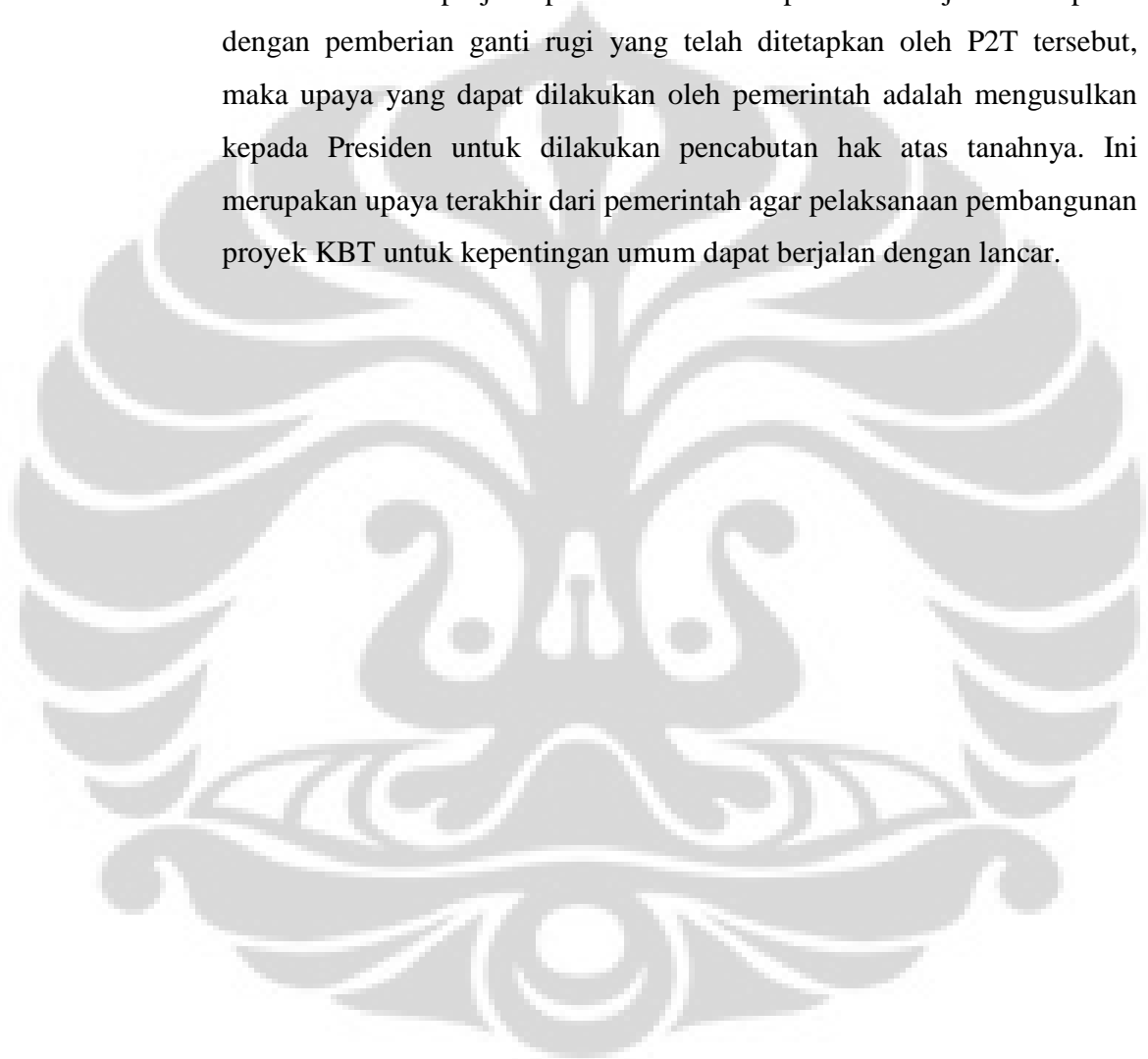
Pemberian ganti rugi kepada pemilik tanah tidak boleh memiskinkan pemiliknya atau tidak boleh mengakibatkan pemilik tanah menjadi terlantar, dan jangan sampai merubah keadaan ekonomi pemilik tanah tersebut menjadi tidak lebih baik dari keadaan sebelumnya melainkan penetapan harga ganti rugi haruslah bertujuan untuk mensejahterakan tingkat kehidupan pemilik tanah tersebut.

Asas-asas tersebut diatas lebih bisa dijamin dalam pengadaan tanah untuk pembangunan proyek KBT, apabila penetapan ganti rugi tersebut tidak berdasarkan NJOP Tahun berjalan, melainkan berdasarkan nilai nyata/sebenarnya atas bidang tanah tersebut. Untuk itu dalam pembangunan proyek KBT ini diperlukan Lembaga Penilai Harga Tanah yang independen tidak saja menilai ganti rugi berdasarkan NJOP tetapi juga berdasarkan nilai nyata/sebenarnya, sehingga kepentingan umumnya

²¹² Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 86.

tetap berjalan, kepentingan para pemilik tanah bisa terjamin dan tidak dirugikan. Lembaga Penilai Harga Tanah telah diatur dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Pasal 15 ayat (1) huruf a jo Per/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 Pasal 25 ayat (1) dan (2) dan Pasal 27.

Akan tetapi jika pemilik tanah tetap tidak setuju dan sepakat dengan pemberian ganti rugi yang telah ditetapkan oleh P2T tersebut, maka upaya yang dapat dilakukan oleh pemerintah adalah mengusulkan kepada Presiden untuk dilakukan pencabutan hak atas tanahnya. Ini merupakan upaya terakhir dari pemerintah agar pelaksanaan pembangunan proyek KBT untuk kepentingan umum dapat berjalan dengan lancar.



BAB 3

PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Melihat kembali kepada 2 (dua) pokok permasalahan dan berdasarkan seluruh uraian pada tesis ini, maka penulis menyimpulkan sebagai berikut :

1. Untuk penetapan harga ganti rugi terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan proyek KBT tersebut berdasarkan standar harga yang ditetapkan oleh P2T. Walaupun ada musyawarah diantara para pihak tetapi pada akhirnya khusus untuk penetapan harga ganti rugi tanah tetap mengacu pada NJOP tahun berjalan, bukan berdasar pada nilai nyata/sebenarnya atas tanah tersebut. Penetapan harga ganti rugi tanah berdasarkan NJOP tahun berjalan tidak berdasarkan pada asas keadilan, asas kesepakatan dan asas kesetaraan bagi pemilik tanah tersebut. Pemberian ganti rugi tidak mempertimbangkan faktor-faktor non fisik atau immaterial antara lain lokasi/letak tanah, status pemegang hak atas tanah, keadaan penggunaan tanahnya, kerugian sebagai akibat dipecahnya hak atas tanah seseorang, biaya pindah tempat/pekerjaan dan kerugian terhadap turunnya penghasilan pemilik tanah seharusnya juga mempertimbangkan juga faktor-faktor non fisik atau immaterial tersebut. Kepentingan dari pemilik tanah dengan tanahnya tidak terjamin karena keterikatan seseorang atas tanahnya tersebut tidak bisa dinilai hanya dengan nilai tanahnya saja. Ada keterikatan-keterikatan tertentu yang membuat tanah tersebut nilainya lebih tinggi dibandingkan dengan NJOP.
2. Yang menjadi hambatan dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan proyek Kanal Banjir Timur di Kelurahan Cipinang Muara sehingga uang ganti rugi belum dapat diterima oleh pemilik tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah sebagai berikut :
 1. Pemilik tanah menuntut ganti rugi yang lebih lebih tinggi dari NJOP tahun berjalan, sementara penetapan ganti rugi tanah pada pembangunan proyek KBT berdasarkan pedoman anggaran yaitu nilai NJOP tahun berjalan. P2T

telah memerintahkan Dinas Pekerjaan Umum DKI Jakarta untuk menyerahkan uang ganti rugi untuk dititipkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

2. Terjadi sengketa kepemilikan tanah diantara para pemilik tanah;
3. Pemilik tanah belum juga menyerahkan secara lengkap dokumen-dokumen pendukung misalnya tagihan rekening listrik, telepon, PAM atas nama yang bersangkutan kepada kelurahan Cipinang Muara.
4. Adanya saling klaim kepemilikan bidang tanah hak yang diakui oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta sebagai tanah negara dengan dasar SIPPT yang peruntukkan tanahnya sebagai fasos dan fasum, sedangkan pemilik tanah mengklaim memiliki tanah tersebut berdasarkan bukti hak yaitu Sertipikat HGB.
5. Peralihan hak atas tanah terjadi setelah dikeluarkannya Keputusan Penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum oleh Gubernur DKI Jakarta, sehingga untuk peralihan tersebut diperlukan ijin peralihan kepemilikan hak atas tanah oleh Gubernur DKI Jakarta

Khusus mengenai penitipan uang ganti rugi, mekanisme penitipan uang ganti rugi ketika diterapkan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada proyek KBT ini tidak ada kata sepakat diantara para pihak dan telah terjadi ketidakseimbangan kedudukan diantara para pihak (P2T, instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan pemilik tanah), dalam artian pemilik tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut tidak mempunyai posisi tawar menawar harga ganti rugi, karena harga ganti rugi tanah sudah ditentukan/dipatok hanya berdasarkan NJOP tahun berjalan dan tidak dapat melebihi nilai NJOP Tahun berjalan tersebut. Penetapan harga ganti rugi tanah hanya berdasarkan NJOP tersebut pada akhirnya membuat proses musyawarah tidak berjalan sebagaimana semestinya dalam mencari titik temu yang saling menguntungkan diantara para pihak. Dengan adanya penitipan ganti rugi ini, apabila upaya musyawarah diantara para pihak tidak berjalan sesuai keinginan para pihak, maka P2T dapat memerintahkan agar instansi pemerintah yang memerlukan tanah

dapat segera melakukan upaya yaitu menitipkan uang ganti rugi ke Pengadilan Negeri. Dalam hal ini ada alternatif lain yang dapat dilakukan oleh pemerintah dalam memperoleh tanah tersebut.

3.2 Saran

Berdasarkan uraian-uraian sebelumnya, maka saran yang dapat diberikan oleh penulis kepada pemerintah adalah :

1. Jika telah dilakukan musyawarah diantara para pihak, tetapi tidak ada titik temu dan/atau kesepakatan mengenai ganti rugi atas tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang terkena proyek KBT, maka pemerintah dapat melakukan upaya yang terakhir yaitu Pencabutan Hak Atas Tanah. Hal ini dilakukan oleh pemerintah mengingat keuangan negara terbatas sesuai dengan anggaran dalam APBD dan APBN, serta pembangunan proyek KBT ini merupakan pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Selain itu alternatif penyelesaian ganti rugi yang dapat dilakukan oleh pemerintah adalah jika pemilik tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang terkena proyek KBT keberatan atas penetapan ganti rugi, maka P2T dapat memerintahkan Dinas Pekerjaan Umum DKI Jakarta untuk menitipkan uang ganti berdasarkan NJOP Tahun berjalan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur
3. Hendaknya DPR untuk segera mengesahkan undang-undang tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum untuk menggantikan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 jo Per/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 yang pengaturannya belum memenuhi asas-asas dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum antara lain asas keadilan, kesetaraan dan kesepakatan. Dengan adanya Undang-undang tersebut dapat tercipta keadilan serta kesetaraan bagi semua pihak, karena kepentingan umum dapat dilaksanakan tanpa saling merugikan kepentingan diantara para pihak.

DAFTAR REFERENSI

I. Buku :

- Amiruddin dan Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Abdurrahman, *Masalah Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*. Cet. 2. Bandung : Alumni, 1983.
- _____, *Tebaran Pemikiran Mengenai Hukum Agraria*. Bandung : Alumni, 1985.
- Badruzaman Mariam Darius. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung : Alumni, 1983.
- Hardjasoemantri, Koesnadi. *Hukum Tata Lingkungan*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 1999.
- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Cet. 3. Jakarta : Fakultas Hukum Trisakti, 2007.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Ed. rev., cet. 11. Jakarta : Djambatan, 2007.
- Hartono, Sunaryati. *Politik Hukum Menuju Sistem Hukum Nasional*. Bandung : Alumni, 1991.
- Hermanto, Zarida. *Perubahan Pemanfaatan Lahan di Wilayah Jabodetabek*. Studi Kasus Mengenai Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Yang Mengalami Pengurusan. Jakarta : Puslitbang Ekonomi dan Pembangunan LIPI:. 1995.
- Hutagalung, Arie Sukanti, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Cet. 1. Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- _____, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi Suatu Kumpulan Karangan*. Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- Lubis, Muhammad Yamin. *Pencabutan Hak, Pembebasan Hak Dan Pengadaan Tanah*. Jakarta : Mandar Maju, 2011.
- Rubaie, Achmad. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia Publishing, 2007.

- Safik, Akhmad. *Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Cet. 1. Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi, 2006.
- Salindeho, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta : Sinar Grafika, 1988.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. Cet. 2. Jakarta: Kencana, 2006.
- Sihombing, B.F. *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*. Cet. 2. Jakarta : PT. Toko Gunung Agung Tbk, 2005.
- Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Nasional, 2004.
- Slaats, Herman. et.al. *Masalah Tanah Di Indonesia Dari Masa Ke Masa*. Cet. 1. Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi, 2007.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : Rajawali Press, 2003.
- Suandra, I Wayan. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Cet. 1. Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1994.
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta : Kompas, 2006.
- Sutedi, Adrian, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Cet.2. Jakarta: Sinar Grafika, 2008
- Syah, Mudakir Iskandar. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*. Cet. 1. Jakarta : Jala Permata Aksara, 2010
- Syahrin, Alvi. *Pengaturan Hukum Dan Kebijakan Pembangunan Perumahan Dan Pemukiman Berkelanjutan*. Medan : Pustaka Bangsa Press, 2003.

II. Peraturan Perundang-Undangan :

Indonesia, *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____, *Undang-undang Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya*. No. 20 Tahun 1961, LN No. 288 Tahun 1961, TLN No. 2324.

_____, *Keputusan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* No. 55 Tahun 1993.

_____, *Peraturan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* No. 36 Tahun 2005.

_____, *Peraturan Presiden Tentang Perubahan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* No. 65 Tahun 2006.

_____, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* Nomor 3 Tahun 2007

III. Makalah atau Artikel:

Basuki, Sunaryo. “Laporan Akhir Tim Penyusunan Analisis Dan Evaluasi Hukum Tentang Penetapan NJOP Tanah Dan Ganti Kerugian Pembebasan Tanah”, UU Nomor 12 Tahun 1994. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum Dan HAM RI, 2006.

_____. “Mata Kuliah Hukum Agraria Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional”. Jakarta: 2008.

Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta, “Progres Pembebasan Tanah dan Konstruksi KBT”. Jakarta: 2005.

Hutagalung, Arie Sukanti. “Tinjauan Kritis Hukum Dalam Praktek Pengambilalihan Tanah”. Makalah disampaikan dalam Semiloka Kajian dan Evaluasi Kebijakan dan Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan di Era Desentralisasi yang diselenggarakan oleh Bappenas. Jakarta, 2003.

Kalo, Syafrudin. “Reformasi Peraturan Dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”. Makalah disampaikan di Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. Medan, 2004

Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, “Jakarta Menuju Jalan Parasanya Purnakarya Nugraha”. Jakarta: Biro Hubungan Masyarakat, 1994

Koeswahyono, Imam. “Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum. Malang : Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2008.

IV. Media Internet

“Banjir Kanal Timur” terdapat di situs http://www.pu.go.id/publik/proy_strategis/BKanalTimur/index.htm. diakses tanggal 19 April 2011.