

BAB IV

PENUTUP

1. KESIMPULAN

- a. Perubahan landasan hukum untuk pemenuhan tanah dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 tahun 2006 sebagai perubahan atas Perpres nomor 36 tahun 2005 tanggal 3 Mei 2005 diharapkan lebih cepat, mudah transparan dan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah, dengan terjadinya penyempitan kriteria kepentingan umum yang semula 21 bidang menurut Perpres 36 tahun 2005 menjadi 7 bidang sehingga ada yang dihilangkan sebanyak 14 bidang, diharapkan lebih memihak kepentingan masyarakat luas bukan lagi memihak kepentingan investor.

Dalam pengadaan tanah masalah yang paling krusial adalah menyangkut proses musyawarah dan penentuan ganti rugi tanah, yang diatur dalam pasal 8 ayat (1) Perpres Nomor 36 Tahun 2005, yang menjadi perdebatan adalah pembatasan jangka waktu musyawarah, dalam Perpres 65 tahun 2006 dirubah menjadi 120 hari, mengenai bentuk ganti rugi dalam pasal 13 yang dalam Perpres 36 Tahun 2005 hanya ada 3 (tiga) bentuk ganti rugi yaitu uang dan/atau tanah pengganti dan/atau pemukiman kembali sedangkan dalam Perpres 65 Tahun 2006 ditambahkan Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian uang, tanah

- pengganti dan pemukiman kembali dan bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan, selain ganti rugi yang bersifat fisik. pemberian ganti rugi yang bersifat non fisik juga perlu diperhitungkan, ganti rugi non fisik dapat diberikan sebagai pengganti kerugian psikologis, hilangnya keamanan dalam menjalankan pekerjaan/usaha pada suatu tempat, biaya bongkar atas bagian fisik bangunan dan biaya pindah dari tanah terkena pembebasan.
- b. Pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana tata Ruang Wilayah atau kota yang telah ada melalui Penetapan Lokasi Pembangunan (pasal 4 Perpres Nomor 36 tahun 2005), adapun upaya hukum yang dapat dilakukan untuk memperoleh tanah yaitu melalui ganti kerugian atas dasar musyawarah, penawaran pembayaran dengan konsiyasi dan upaya hukum yang terakhir dengan keadaan yang memaksa dengan pencabutan hak atas tanah yang diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.
- Dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 diatur dengan tegas batasan untuk perolehan/ pemenuhan tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, meliputi adanya larangan melakukan pembelian tanah yang telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi pembangunan, Panitia Pengadaan tanah harus menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi apabila lokasi pembangunan untuk kepentingan umum secara teknis tata ruang tidak dapat dipindahkan, dibentuknya Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah dengan maksud

dapat memberikan kontribusi obyektif dan positif terhadap penentuan harga tanah.

2. Saran

- a. Dengan adanya penyempitan kriteria kepentingan umum yang semula 21 bidang menjadi 7 bidang tersebut diharapkan lebih memihak kepentingan masyarakat, dan pengadaannya diharapkan lebih transparan dan tetap memperhatikan hak keperdataan bekas pemilik tanah, instansi yang memerlukan tanah jangan hanya mempertimbangkan NJOP yang tertera pada SPPT-PBB dan nilai transaksi yang diperoleh dari data laporan bulanan PPAT semata. Namun harus melakukan survey mengenai perkembangan harga tanah (harga pasar) pada lokasi dimana proyek/pembangunan akan dilaksanakan dan sekaligus harus dapat mengantisipasi kenaikan harga tanah satu tahun kedepan. Hal itu untuk menghindari kerugian bagi bekas pemilik tanah karena harga tanah yang tertera dalam NJOP kadang lebih rendah atau bisa juga lebih tinggi dari harga pasar pada saat itu, Selain hal tersebut yang memerlukan tanah harus menyiapkan lahan sebagai lokasi pengadaan rumah/penampungan sementara untuk masyarakat yang tanahnya terkena pelaksanaan pengadaan tanah, yang belum memiliki rumah tempat tinggal pasca kegiatan perolehan/ pembebasan tanah.
- b. Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ketempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 120 (seratus

duapuluh) hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama, panitia menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi walaupun musyawarah tidak tercapai kesepakatan”, diimplementasikan sehingga diharapkan pelaksanaan pengadaan tanah tidak memberikan kesan yang refresif.

Panitia pengadaan tanah harus lebih optimal melaksanakan kewenangannya dan harus selalu menjunjung tinggi asas musyawarah mufakat, dalam pelaksanaan musyawarah untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian dengan mempertimbangkan semua saran dan pendapat dari berbagai pihak terutama pertimbangan dari Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah, sehingga keputusan yang ditetapkan didasarkan atas kesepakatan bulat diantara masyarakat pemilik tanah.

Keberadaan Lembaga/ Tim Penilai Harga Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 tahun 2006 materi muatannya perlu dipertegas khususnya terhadap kriteria subyek hukum yang dapat ditunjuk sebagai anggota tim, mekanisme pembentukannya dan jumlah anggota dalam tim serta kepastian keberadaan lembaga/tim tersebut apakah dalam 1 (satu) propinsi/ kabupaten/kota hanya perlu dibentuk 1 (satu) tim atau pada setiap kegiatan pengadaan tanah dibentuk 1 (satu) tim.