

Analisis Terhadap Penetapan Nilai Ganti Untung Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Jalan Tol

Suhartoyo, Sako Iqsal Madani

Faculty of Law, Universitas Diponegoro

Prof. Soedarto Street Number 13, Tembalang, Semarang, Central Java 50275

Correspondent Author: suhartoyo@lecturer.undip.ac.id

Abstract

This journal aims to analyze the determination of replacement value in land acquisition for the public interest with a case study on the construction of the toll road. The appraisal team determines the replacement value in land acquisition for public use by taking into account the physical and non-physical values in accordance with Law No.2 of 2012 and the Indonesian Appraisal Standard. Obstacles in the implementation of providing compensation in land acquisition for the construction of the Semarang-Demak toll road are obstacles that arise from the community holding rights to land, buildings and plants and objects related to land, lack of public awareness to participate in development and lack of awareness. understanding of the meaning of the public interest, the social function of land rights, lack of understanding of the plans and objectives of the project development, which previously provided explanation and counseling from the Land Acquisition Committee for the construction of t Toll Road. There are still people who feel dissatisfied, especially regarding the market value of land, this is because people think that their land is the same as other land why the market value of the land is different.

Keywords: Land acquisition; Land Appraisal; Toll Road

Abstrak

Jurnal ini bertujuan untuk menganalisis penetapan nilai pengganti dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum dengan studi kasus pada pembuatan jalan tol . Penetapan nilai pengganti dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum dilakukan oleh tim appraisal dengan memperhatikan nilai fisik dan nilai non fisik sesuai dengan UU No 2 tahun 2012 dan Standar Penilaian Indonesia. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan tol Semarang-Demak adalah hambatan yang berasal dari masyarakat pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman serta benda- benda yang berkaitan dengan tanah, kurangnya kesadaran masyarakat untuk berperan serta dalam pembangunan dan kurang pemahaman terhadap arti kepentingan umum, fungsi sosial hak atas tanah, kurangnya pemahaman mengenai rencana dan tujuan pembangunan proyek tersebut yang sebelumnya telah dilakukan penjelasan dan penyuluhan dari Panitia Pengadaan Tanah untuk pembangunan Tol . Masih ada saja masyarakat yang merasa kurang puas, terutama mengenai nilai pasar tanah, hal ini dikarenakan masyarakat beranggapan bahwa tanah mereka sama dengan tanah yang lain kenapa nilai pasar tanahnya berbeda.

Kata Kunci: Pembebasan Tanah; Penilaian Tanah; Pembangunan Jalan Tol

A. Pendahuluan

Salah satu indikator yang dapat mewujudkan kesejahteraan negara adalah pembangunan yang merata di segala bidang termasuk pembangunan infrastruktur. Kebijakan pemerataan pembangunan infrastruktur yang ditetapkan oleh pemerintah dalam rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJM) menekankan pentingnya akselerasi untuk proyek strategis nasional seperti infrastruktur salah satunya pembangunan jalan tol. Seiring perkembangan masyarakat dan untuk memperlancar jalannya pembangunan untuk kepentingan umum, pemerintah memerlukan tanah yang cukup luas akan tetapi pemerintah semakin sulit melakukan pembangunan untuk kepentingan umum di karenakan melonjaknya harga tanah, sehingga untuk mengendalikan harga tanah yang merupakan salah satu tugas dalam rangka kebijakan pertanahan, pemerintah dapat melakukan intervensi melalui berbagai cara dan teknik, salah satunya dengan pengadaan tanah. namun pada kenyataannya, pembebasan tanah menjadi salah satu kendala utama terkait hal tersebut.

Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum berlaku sejak ditetapkan Keputusan Presiden RI No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sebelumnya berlaku Sebelumnya berlaku Keputusan Presiden RI No. 55 Tahun 1993, perolehn tanah untuk kepentingan umum ditempuh melalui pencabutan hak atas tanah atau pembebasan tanah.¹

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum merupakan landasan yuridis bagi pemerintah untuk melakukan pembebasan tanah. peraturan perundang-undangan pengadaan tanah dapat mengatasi berbagai persoalan yang timbul selama ini dalam pelaksanaan pengadaan tanah yang dilaksanakan pemerintah, karena Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mempunyai prinsip dasar yaitu demokratis, adil, transparan menjunjung tinggi Hak Asasi Manusia serta mengedepankan asas musyawarah sehingga diharapkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dapat menjadi titik temu antara masyarakat pemilik tanah dengan pemerintah yang memerlukan tanah, pada akhirnya terbangun partisipasi masyarakat dalam mendukung proses pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah.

¹ Suyanto, *Hapusnya hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah*.

Mencegah penyalahgunaan wewenang oleh pemerintah, maka implementasi pengadaan tanah harus memperhatikan prinsip-prinsip sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum², yakni sebagai berikut: Kemanusiaan; Keadilan; Kemanfaatan; Kepastian; Keterbukaan; Kesepakatan; Keikutsertaan; Kesejahteraan; Keberlanjutan, dan Keselarasan.

Pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pelaksanaan yang menjadi dasar hukum untuk memperoleh tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah (PPT) yang diketuai oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanah Nasional Provinsi. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (PPT). Perolehan tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ditempuh melalui pelepasana hak atas tanah oleh pihak yang berhak menerima ganti kerugian.

Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum terdapat musyawarah antara pihak yang berhak atas ganti kerugian dengan Pelaksana Pengadaan Tanah (PPT) dan instansi yang memerlukan tanah. musyawarah dipimpin oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (PPT) atau pejabat yang ditunjuk. Maksud dilakukan musyawarah untuk memperoleh kesepakatan bentuk dan/atau besar ganti kerugian sesuai dengan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk: Uang; Tanah pengganti; Permukiman kembali; Kepemilikan saham; atau Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum terdapat beberapa kendala yaitu adanya pihak-pihak tertentu yang keberatan atas pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat menjadi penghambat atas keberhasilan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah harus mendapatkan apa yang sudah menjadi haknya yaitu ganti rugi yang adil tatkala melepaskan hak atas tanahnya. Hak atas tanah oleh individu

² Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

merupakan hal yang perlu mendapat perhatian secara seimbang oleh pemerintah. Maria somardjono mengatakan ganti kerugian dapat disebut adil apabila keadaan setelah pengambilan tanah paling tidak kondisi sosial ekonominya. Setara dengan keadaan sebelumnya, disamping itu ada jaminan terhadap kelangsungan hidup mereka yang tergusur. Dengan kata lain, asas keadilan harus dikonkritkan dalam pemberian ganti rugi, artinya dapat memulihkan kondisi sosial ekonomi akan tanah dan masyarakat yang tanah sebelumnya.³ Dapat dikatakan sering terjadinya kasus pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan maka bentuk dan besaran ganti rugi menjadi persoalan utama. Seringkali terjadi warganya yang tanahnya terkena dalam rencana pembangunan dalam kenyataan menolak untuk bentuk dan besaran ganti rugi dan bahkan menolak untuk melakukan negosiasi apapun.

Dengan adanya perbedaan pendapat mengenai besar dan atau bentuk dari ganti kerugian antara pihak yang berhak dan instansi yang memerlukan tanah, untuk menyelesaikan masalah ganti kerugian dapat dilakukan beberapa cara menetapkan ganti kerugian yang dapat disepakati oleh para pihak, seperti penetapan ganti kerugian oleh panitia pengadaan tanah, pengajuan gugatan ke pengadilan, dan beberapa cara lain agar dapat timbul suatu kesepakatan mengenai ganti rugi tersebut. Apabila dengan cara-cara seperti yang tersebut di atas masih tetap saja tidak membawa hasil, maka dapat digunakan alternatif penyelesaian lain dengan cara penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri.

Saat ini penyelesaian pengadaan tanah dengan penitipan ganti kerugian di Pengadilan dikenal dengan istilah konsinyasi. Hal ini telah diatur dalam Pasal 38 dan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012: 1). Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1); 2). Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan; 3). Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas)

³ Achmad Rubae, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2001), h. 21.

hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia; 3). Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima; dan 4). Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012: *Pertama*, Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat; *Kedua*, Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap: Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian: Sedang menjadi objek perkara di pengadilan; Masih dipersengketakan kepemilikannya; Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau Menjadi jaminan di bank.

Pada dasarnya hukum mengandung ide-ide atau konsep-konsep yang abstrak; Sekalipun abstrak tetapi ia dibuat untuk diimplementasikan dalam kehidupan sosial sehari-hari. Oleh sebab itu perlu adanya suatu kegiatan untuk mewujudkan ide-ide tersebut dalam masyarakat. Serangkaian kegiatan untuk mewujudkan ide-ide menjadi kenyataan merupakan suatu proses penegakkan hukum, oleh karena itu permasalahan yang hendak diteliti adalah sebagai berikut : 1. Bagaimanakah Nilai Pengganti Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak; 2. Hambatan-hambatan apa sajakah yang biasa ditemui dalam pelaksanaan pemberian ganti untung dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol.

B. Analisa Dan Pembahasan

1. Pengadaan Tanah

Istilah “pengadaan tanah” secara yuridis pertama kali dikenal sejak keluarnya Keputusan Presiden (Keppres) No.55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Dalam Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005

sebagai pengganti Keppres diatas, disebutkan bahwa 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 atau dengan pencabutan hak atas tanah.²⁴ Kemudian Perpres No. 65 Tahun 2006 mengubah lagi pengertian pengadaan tanah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Terakhir Pasal 1 angka 2 UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah. Obyek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan dan tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

Pengertian pengadaan tanah selanjutnya dijabarkan dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, pengadaan tanah adalah kegiatan pelepasan hak atas tanah dengan memberikan ganti-rugi yang pemanfaatannya harus untuk kepentingan umum. Menurut Undang-Undang No.2 tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

2. Tata Guna Tanah

Von Thunen adalah seorang yang berkebangsaan Jerman, telah mengusahakan tanah pertaniannya selama 40 tahun. Berdasarkan pengalamannya dia mengemukakan satu model atau teori tentang letak tataguna tanah pertanian. Model tersebut menunjukkan adanya perbedaan tentang tataguna tanah dengan bertambahnya jarak dari pasar. Ada dua hal yang dikemukakan oleh Von Thunen yaitu:

Produktivitas suatu jenis tanaman akan berkurang atau menurun dengan bertambahnya jarak dari pasar. Produktivitas diukur dari segi input pertanian, termasuk banyaknya tenaga buruh, modal, alat bajak, benih dan sebagainya yang digunakan bagi setiap bidang tanah. (Adi, W., 2013)

Untuk menentukan nilai tanah Von Thunen menggunakan sewa tanah dari lokasi dimana tanah berada. Von Thunen melihat berbagai tanaman yang dihasilkan oleh daerah- daerah subur dekat pusat pasaran dan ditemukan sewa tanahnya lebih tinggi dari daerah yang jauh dari pusat pasaran. Menurutnya sewa tanah berkaitan dengan perlunya biaya transportasi dari daerah yang jauh ke pusat pasaran Menurut Von Thunen zona yang paling dekat kota pasaran mengusahakan market gardening, berupa sayuran terutama kentang dan susu, karena dalam zona ini ada hasil perahan.

3. Nilai Pengganti Wajar

Menurut Harjanto dan Hidayat (2014) Nilai adalah apa yang sepatutnya dibayar oleh seseorang pembeli atau diterima oleh penjual dalam sebuah transaksi. Dalam penelitian ini bawa nilai yang dimaksud adalah nilai penggantian atas sebuah tanah untuk kepentingan umum, yang yang dimaksud adalah tanah kosong atau tanah yang sudah berdiri bangunan. Menurut Yusuf (2016) Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan asset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu asset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu asset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta.

Istilah nilai pengganti wajar dapat diartikan sebagai berikut “ nilai untuk kepentingan pemilik, yang didasarkan kepada kesetaraan dengan nilai pasar atas suatu properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti. (SPI 2015). Penilaian untuk keperluan ganti rugi meliputi: (1) Ganti kerugian fisik (material) tanah

dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. (2) Ganti kerugian non fisik (immaterial) terdiri dari penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan dalam bentuk uang (premium). (3) kerugian lainnya yang dapat dihitung meliputi biaya transaksi, bunga (kompensasi masa tunggu), kerugian sisa tanah, dan jenis kerugian lainnya yang dinyatakan oleh pemberi tugas dalam surat perjanjian kerja. (SPI 306-1.6).

Perpres No.71 tahun 2012 pasal 121, didalamnya telah diatur adanya kebutuhan pengadaan tanah untuk skala kecil. Dalam rangka efisiensi dan efektivitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar, atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak. Kemudian diubah Perpres No. 148 tahun 2015 yaitu : 1). Dalam rangka efisiensi dan efektivitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak; 2). Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar sebagai mana dimaksud pada ayat 1 (satu) harus sesuai dengan tata cara ruang wilayah; 3). Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) tidak memerlukan penetapan lokasi, dan 4). Penilaian tanah dalam rangka pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu), instansi yang memerlukan tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilaian.

4. Pendekatan Dalam Penilaian Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau penawaran. Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama langkahnya adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang terjadi hanya sedikit, dapat mempertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (listed) dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis.

Pendekatan biaya adalah suatu metode untuk menetapkan nilai objek penilaian yang diperoleh dari penaksiran *cost reproduction/replacement new*, dikurangi dengan perkiraan penghapusan karena penyusutan. Dengan menggunakan metode kalkulasi biaya nilai properti (tanah dan bangunan) diperoleh dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong, nilai tanah dihitung dengan menggunakan metode perbandingan data pasar (*market data approach*). Sedangkan nilai bangunan dihitung dengan metode kalkulasi biaya. Nilai pasar bangunan dihitung dengan menghitung biaya reproduksi baru bangunan pada saat penilaian dikurangi penyusutan.

Penilaian untuk keperluan ganti rugi meliputi : 1). Ganti Rugi Fisik Tanah Pendekatan utama dalam melakukan penilaian tanah adalah pendekatan pasar, dimana nilai tanah tidak seharusnya didasarkan pada harga yang diinginkan penjual, namun lebih kepada harga yang wajar yang akan dibayarkan oleh pembeli yang sangat berkeinginan membeli kepada penjual yang berkeinginan menjual tapi tidak sangat berkeinginan menjual pada tanggal penilaian. Dengan demikian penilai harus mempertimbangkan hal-hal yang mempengaruhi nilai tanah antara lain lokasi, bentuk, lingkungan, kedekatan dengan faktor positif serta negatif maupun karakteristik lingkungan, maupun penawaran yang ada terhadap tanah pada tanggal penilaian. (KPSPI,2015); 2). Kerugian Non Fisik: Kerugian Non Fisik meliputi penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik tanah yang akan diberikan premium serta diukur dalam bentuk uang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggantian ini dapat meliputi hal-hal yang berkaitan dengan kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi (dengan mempertimbangkan UU No. 2 tahun 2012 pasal 33 huruf f berikut penjelasannya), Kerugian emosional (*solatium*), merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal bagi pemilik (dengan memperhatikan UU No 2 Tahun 2012 pasal 1 Butir 10, pasal 2 berikut penjelasannya dan pasal 9 ayat 2).

Hal-hal yang belum diatur pada butir (1) dan (2) diatas seharusnya ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak yang terkait. Biaya Transaksi, dapat meliputi biaya pindah dan pajak sesuai ketentuan peraturan perundang- undangan yang berlaku. Kompensasi masa tunggu (*bunga*), yaitu sejumlah dana yang

diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran ganti kerugian.

Kerugian sisa tanah, adalah turunya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah. Dalam hal sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukannya, maka dapat diperhitungkan penggantian atas keseluruhan bidang tanahnya. Kerusakan fisik lain, misalnya bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah sehingga menimbulkan biaya perbaikan agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

5. 2. Hambatan Pelaksanaan pemberian ganti untung pengadaan tanah.

Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pemberian ganti untung pengadaan tanah biasanya adalah hambatan yang berasal dari masyarakat pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah kurangnya kesadaran masyarakat untuk berperan serta dalam pembangunan dan kurang pemahaman terhadap arti kepentingan umum, fungsi sosial hak atas tanah, akibat kurangnya kesadaran

pemahaman mengenai rencana dan tujuan pembangunan proyek tersebut yang sebelumnya telah dilakukan sosialisasi oleh panitia pengadaan tanah. Dan Adanya perbedaan pendapat serta keinginan dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian antara pemegang hak yang satu dengan pemegang hak yang lainnya terjadi karena pemilik tanah cenderung mementingkan kepentingan individu atau nilai ekonomis tanah.

Dalam proses pengadaan tanah ada beberapa tahapan yang harus dilakukan, yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Besarnya ganti kerugian terhadap lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, nilainya berdasarkan nilai pengganti wajar yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik. Dalam proses penetapan nilai pengganti wajar yang ditetapkan oleh tim independen (Appraisal) telah sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI 2015,306) serta UU No 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Pasal 33 Penilaian besarnya ganti kerugian oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang perbidang tanah.

Masih ada saja masyarakat yang merasa kurang puas, terutama mengenai nilai pasar tanah, hal ini dikarenakan beranggapan bahwa tanah mereka sama dengan

tanah yang lain kenapa nilai pasar tanahnya berbeda. Penentuan nilai tanah didasarkan pada nilai pengganti yang ditetapkan oleh tim appraaisal yang hasil akhirnya dapat dimanfaatkan untuk memperoleh tanah dan bangunan yang semula dimiliki oleh yang bersangkutan atau mampu menghasilkan pendapatan yang sama sebelum tanah tersebut diambilalih. Oleh karena belum semua warga menyepakati nilai ganti rugi, maka masalah pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah mengalami hambatan.

C. PENUTUP

Berdasarkan uraian yang telah dijabarkan dipembahasan, maka dapat disimpulkan bahwa Penetapan nilai pengganti wajar Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan menyangkut penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang meskipun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain.

Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pemerian ganti kerugian dalam pengadaan tanah adalah hambatan yang berasal dari masyarakat pemegang hak atas tanah dan Hak lain, bangunan dan tanaman serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah kurangnya kesadaran masyarakat untuk berperan serta dalam pembangunan dan Adanya perbedaan pendapat serta keinginan dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti kerugian antara pemegang hak yang satu dengan pemegang hak yang lainnya terjadi karena pemilik tanah cenderung mementingkan kepentingan individu atau nilai ekonomis tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Adi, W., 2013, "Analisis Perkiraan Nilai Ganti Kerugian Pada Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", Tesis tidak diterbitkan, Magister Ekonomika Pembangunan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

- Adiguna, Chendra Mokoagow, 2015, Penentuan Tolok Ukur Tanah Untuk Kepentingan Umum Berdasar Pada Uu No. 5 Tahun 19601, Lex Administratum, Vol. III/No.1/Jan-Mar/2015, hal.95-106.
- Amgasussari Anugrahni Sangalang,2012, Kajian Terhadap Ganti Rugi Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Guna Mewujudkan Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, Dan Keadilan Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta 2012
- Baihaqi, 2014, Landasan Yuridis Terhadap Aturan Hukum Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Jurnal Ilmiah Peuraden, Media kajian ilmiah sosial, politik, hukum, agama dan budaya, Vol.ii.No.02, May, 2014, hal.132-134.
- B Limbong, 2011. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan: Regulasi- Kompensasi- Penegakan Hukum, Pustaka Margaretha, Jakarta.
- Candra, Wahyu Alam, 2010, “Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kurang Dari Satu Hektar Dan Penetapan Ganti Kerugiannya (Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto Di Kota Tangerang)”, Semarang : Universitas Diponegoro.
- Chang, Y.C., 2012. “Economic Value or Fair Market Value: What Form of Takings Compensation Is Efficient?”, Supreme Court Economic Review, Volume 20: 35-88, University of Chicago.
- Creswell, John, W. 2015. Penelitian Kualitatif & Desain Riset. Yogyakarta :Pustaka Belajar
- Djunaedi, Achmad, Keragaman Pilihan Corak Perencanaan (PlanningStyles) untuk Mendukung Kebijakan Otonomi Daerah, Jogjakarta : Program Magister Perencanaan Kota Dan Daerah Universitas Gadjah Mada.
- Harjanti,Budi & Hidayati Wahyu, 2014 Konsep Dasar Penilaian Properti,Edisi Kedua,Yogyakarta
- Hery Zarkasih, 2015, Pelaksanaan Prinsip Keadilan Dalam Pemberian Ganti \ Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya Di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah), Magister Ilmu Hukum Universitas Mataram, Kajian Hukum Dan Keadilan.
- Mulyanti, Rini , 2013, Analisis Pengadaan tanah Untuk kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Jorr West 2), Depok : Universitas Indonesia
- Mohammad Paurindra Ekasetya, 2015, Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Analisis Pada Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa Di Kabupaten Brebes), Semarang : Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
- Prawoto, A., 2005. Teori dan Praktek Penilaian Properti, Edisi Pertama. Fakultas Ekonomi UGM, Yogyakarta.
- Sutjahjo, K.D., 2005, “Model kompensasi pembebasan tanah untuk pembangunan jalan perkotaan: studi kasus jalan Dewi Sartika - jalan Sawangan Depok”, Tesis, Pengembangan Perkotaan, Pascasarjana Universitas Indonesia, Depok.

- Samli, Asbi, 2012, Analisis Pengembangan Kota Berdasarkan Kondisi Fisik Wilayah Kota Masohi Ibukota Kabupaten Maluku Tengah, Jurnal Plano Madani Vol. I Nomor 1/2012, hal 74-75.
- Santoso, Urip, 2013, kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penguasaan Ata Tanah, Surabaya : Universitas Airlangga, Jurnal Dinamika Hukum Vol. 13 No. 1 Januari 2013.
- Tri, Christiana Budhayati , 2012, Kriteria Kepentingan Umum Dalam Peraturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Di Indonesia, Jurnal Ilmu Hukum REFLEKSI HUKUM Edisi April 2012.
- Wunas, Shirly dan Venny Veronica Natalia, Pembangunan Infrastruktur Transportasi di Kota Makassar, Jurnal Transportasi Vol. 15 No. 3 Desember 2015: 169-178.