

Ganti Rugi Tanah Hak Milik Perseorangan karena Pembebasan Lahan untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomo 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum (Studi Kasus: Proyek Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu)

Imelda Marsri Mulyadi
Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum
Universitas Islam Bandung
Bandung, Indonesia
imeldamarsri05@gmail.com

Abstract— The Cileunyi Sumedang Dawuan (Cisumdawu) Toll Road, which has a total length of 61.6 km, is one of the Government's National Strategic Projects (PSN) which is targeted to be completely completed by 2019. This toll road will connect the Bandung Basin national strategic area with West Java International Airport in Kertajati and help reduce congestion on Jalan Cadas Pangeran. During its construction, there were several obstacles that kept the project from being completed. One of them is the problem of compensation for land acquisition. Based on these problems, this research was conducted to determine how compensation was implemented in the construction of the Cisumdawu Toll Road (Cileunyi Sumedang Dawuan), as well as what was the basis for determining the value of compensation.

Keywords— *Compensation, Land Acquisition, Cisumdawu Toll Road.*

Abstrak— Jalan Tol Cileunyi Sumedang Dawuan (Cisumdawu) yang memiliki total panjang 61,6 km merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) Pemerintah yang ditargetkan rampung seluruhnya pada 2019. Tol ini akan menghubungkan kawasan strategis nasional Cekungan Bandung dengan Bandara Internasional Jawa Barat di Kertajati serta membantu mengurangi kemacetan di Jalan Cadas Pangeran. Dalam pembangunannya, terdapat beberapa hambatan yang membuat proyek tersebut tidak kunjung selesai. Salah satunya yaitu permasalahan ganti rugi pengadaan tanah. Berdasarkan permasalahan tersebut, maka penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan ganti rugi dalam pembangunan Jalan Tol Cisumdawu (Cileunyi Sumedang Dawuan), serta apa yang menjadi dasar dalam menentukan nilai ganti ruginya.

Kata Kunci— *Ganti Rugi, Pengadaan Tanah, Jalan Tol Cisumdawu*

I. PENDAHULUAN

Jalan Tol Cileunyi Sumedang Dawuan (Cisumdawu) yang memiliki total panjang 61,6 km merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) Pemerintah yang ditargetkan rampung seluruhnya pada 2019. Tol ini akan menghubungkan kawasan strategis nasional Cekungan Bandung dengan Bandara Internasional Jawa Barat di Kertajati serta membantu mengurangi kemacetan di Jalan Cadas Pangeran.

Pembangunannya terbagi menjadi enam seksi, seksi 1 dan 2 menjadi porsi pemerintah yang pendanaannya menggunakan pinjaman dari Pemerintah China, hal ini dilakukan sebagai bagian dari Viability Gap Fund (VGF) untuk meningkatkan kelayakan investasi tol tersebut, sedangkan untuk seksi 3 hingga 6 dibangun melalui investasi Badan Usaha Jalan Tol (BUJT) yakni PT. Citra Karya Jabar Tol. Investasi BUJT yang dikeluarkan untuk pembangunan tol ini cukup besar yakni sekitar Rp 8,4 triliun.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat memprediksi Tol Cisumdawu (Cileunyi Sumedang Dawuan) Fase 1 Seksi 2-3 baru beroperasi pada April 2019 agar sejalan dengan penyelesaian bandar udara Kertajati, namun dengan berbagai kendala dan persoalan terkait pembebasan lahan maka penyelesaiannya sampai pada bulan Agustus 2020. Salah satu penyebab terjadinya permasalahan dalam pembebasan lahan yaitu terhambatnya ganti rugi dalam pengadaan tanah. Banyak warga yang menolak nilai ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka perumusan dalam permasalahan ini adalah “Bagaimana pelaksanaan ganti rugi dalam pengadaan tanah

pembangunan proyek Jalan Tol Cisumdawu?” dengan tujuan yang diuraikan menjadi pokok-pokok sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dasar yang digunakan dalam penilaian ganti rugi pengadaan tanah Jalan Tol Cisumdawu.
2. Untuk mengetahui keefektifan ganti rugi dalam pengadaan tanah Jalan Tol Cisumdawu.

II. LANDASAN TEORI

Pengertian Pengadaan Tanah menurut John Salindeho arti atau istilah menyediakan kita mencapai keadaan ada, karena didalam mengupayakan, menyediakan sudah terselib arti mengadakan atau keadaan ada itu, sedangkan dalam mengadakan tentunya kita menemukan atau tepatnya mencapai sesuatu yang tersedia, sebab sudah diadakan, kecuali tidak berbuat demikian, jadi kedua istilah tersebut namun tampak berbeda, mempunyai arti yang menuju kepada satu pengertian (monosematic) yang dapat dibatasi kepada suatu perbuatan untuk mengadakan agar tersedia tanah bagi kepentingan pemerintah.

Pengertian dari John Salindeho tersebut sesuai dengan pengertian pengadaan tanah yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 1 angka 3 yaitu:

“Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”

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.

Berdasarkan definisi-definisi diatas, pengadaan tanah terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut:

1. Perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara.
2. Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum.
3. Perbuatan hukum didasarkan pada musyawarah dan kesukarelaan
4. Disertai ganti rugi yang adil dan layak

Bentuk ganti kerugian yang ditawarkan seharusnya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga harus menghitung ganti kerugian non fisik seperti pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang dipindahkan ke lokasi yang baru. Sepatutnya pemberian ganti kerugian tersebut harus tidak membawa dampak kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang kehilangan haknya tersebut melainkan membawa dampak pada tingkat kehidupan yang lebih baik atau minimal sama pada waktu sebelum terjadinya kegiatan pembangunan.

Adapun dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengenai pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

1. Uang;
2. Tanah pengganti;

3. Permukiman kembali;
4. Kepemilikan saham; atau
5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan pasal di atas dapat disimpulkan bahwa ganti rugi yang diberikan oleh instansi Pemerintah hanya diberikan kepada faktor fisik semata. Namun, seharusnya patut dipertimbangkan juga mengenai adanya ganti rugi faktor-faktor non-fisik. Pengadaan tanah, kompensasi didefinisikan sebagai penggantian atas faktor fisik dan non-fisik. Bentuk dan besarnya kompensasi haruslah adil sehingga masyarakat yang terkena dampak kegiatan pembangunan tidak mengalami kemunduran dalam bidang sosial maupun pada perekonomiannya. Musyawarah yang dimaksudkan oleh Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 telah dilakukan bertujuan untuk menetapkan bentuk dan/atau besaran ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian yang dilakukan oleh penilai yang diadakan dan ditetapkan oleh kepala Pelaksana Pengadaan Tanah. Artinya musyawarah dilakukan bukan untuk mencari bentuk dan besaran ganti kerugian melainkan untuk meminta kesepakatan dari pihak yang berhak agar menyetujui bentuk dan besaran ganti kerugian tersebut, karena bentuk dan besaran ganti kerugian telah ditetapkan sebelumnya. Dengan demikian pihak yang berhak secara tidak langsung dipaksa untuk menyetujui bentuk dan nilai ganti kerugian yang telah dibuat oleh penilai.

Dalam musyawarah ini, apabila pihak yang berhak merasa keberatan terhadap bentuk dan besaran ganti kerugian yang dibuat penilai sebenarnya bisa saja dilakukan kesepakatan antara pihak yang berhak dan instansi yang memerlukan tanah, sepanjang keduanya tidak merasa dirugikan dan menyetujui kesepakatan tersebut, seperti yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005. Akan tetapi oleh karena Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa hasil penilaian bentuk dan besaran ganti kerugian menjadi dasar yang disepakati untuk pembayaran, Undang-undang ini memberikan kesempatan jika terjadi ketidaksepakatan mengenai bentuk dan/atau besaran ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri dan melakukan kasasi ke Mahkamah Agung.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 56/PMK.01/mengatur bahwa penilaian yang dilakukan oleh Tim Penilai harus dilakukan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI). SPI merupakan pedoman dasar yang harus dipatuhi oleh Tim Penilai dalam melakukan penilaian ganti rugi. Dalam kegiatan pengadaan tanah, Tim Penilai merujuk SPI 204 sebagai pedoman Penilaian terhadap Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dalam SPI 204 butir 5.2 dasar nilai yang harus digunakan untuk penilaian kepentingan Pengadaan Tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun

2012 yaitu Nilai Penggantian Wajar (NPW). Nilai Penggantian Wajar (NPW) adalah 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 pengambil-alihan hak atas properti yang dimaksud. NPW diartikan sama dengan Nilai Ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012. NPW merupakan hasil penggabungan penjumlahan Nilai Pasar dari fisik objek yang diganti rugi seperti tanah, bangunan, tanaman, ruang atas tanah dan bawah tanah, dan benda yang berkaitan dengan tanah, seperti utilitas dan sarana pelengkap bangunan yang merupakan kerugian fisik, ditambah dengan kerugian non-fisik, yaitu dapat berupa penggantian terhadap kerugian pelepasan hak dari pemilik seperti kehilangan pekerjaan atau pendapatan, kerugian emosional (solatium), biaya transaksi, kompensasi masa tunggu, kerugian sisa tanah dan kerusakan fisik lainnya. NPW kurang lebih sama dengan Nilai Pasar apabila tidak ada kerugian non-fisik, NPW merupakan ganti rugi yang adil dan layak bagi pemilik dan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah.

Dasar perhitungan kerugian fisik dalam ilustrasi sebagaimana dimaksud yaitu nilai pasar, bukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP sama sekali tidak dapat diketemukan melalui SPI 204, yang terdapat dalam SPI 204 ialah pendekatan-pendekatan yang dapat digunakan oleh Tim Penilai dalam hal menentukan besaran nilai ganti rugi. Pada kenyataannya, dalam praktik pengadaan tanah saat ini masih ditemukan Tim Penilai yang menghitung kerugian aset pihak yang berhak didasarkan pada NJOP.

Dalam hal ganti rugi pengadaan tanah, keefektifan hukum dilihat dari bagaimana masyarakat menerima pembayaran ganti rugi tersebut. Efektif apabila masyarakat menerima pembayaran ganti rugi tersebut berdasarkan nilai ganti rugi yang ditentukan oleh Tim Penilai. Berarti, dikatakan tidak efektif apabila terjadi perlawanan dari masyarakat terhadap nilai ganti rugi tersebut, dengan mengajukan keberatan, dan apabila keberatan tersebut tidak dapat diselesaikan melalui kesepakatan dalam musyawarah, maka masyarakat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan mengenai proyek pembangunan Jalan Tol Cisumdawu, dalam kegiatan ganti rugi pengadaan tanah pembangunan tersebut, terdapat beberapa penolakan terhadap nilai ganti rugi yang ditentukan oleh Tim Penilai.

Dengan adanya perlawanan berupa penolakan warga terhadap nilai ganti rugi yang ditentukan oleh Tim Penilai, maka dapat disimpulkan kegiatan ganti rugi dalam pengadaan tanah proyek pembangunan Jalan Tol Cisumdawu dikatakan tidak efektif.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dari penelitian ini, penulis menyimpulkan hasil dari pembahasan ini adalah sebagai berikut:

Dasar perhitungan kerugian fisik dalam ilustrasi sebagaimana dimaksud yaitu nilai pasar, bukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP sama sekali tidak dapat diketemukan melalui SPI 204, yang terdapat dalam SPI 204 ialah pendekatan-pendekatan yang dapat digunakan oleh Tim Penilai dalam hal menentukan besaran nilai ganti rugi. Pada kenyataannya, dalam praktik pengadaan tanah saat ini masih ditemukan Tim Penilai yang menghitung kerugian aset pihak yang berhak didasarkan pada NJOP.

Dalam hal ganti rugi pengadaan tanah, keefektifan hukum dilihat dari bagaimana masyarakat menerima pembayaran ganti rugi tersebut. Efektif apabila masyarakat menerima pembayaran ganti rugi tersebut berdasarkan nilai ganti rugi yang ditentukan oleh Tim Penilai. Berarti, dikatakan tidak efektif apabila terjadi perlawanan dari masyarakat terhadap nilai ganti rugi tersebut, dengan mengajukan keberatan, dan apabila keberatan tersebut tidak dapat diselesaikan melalui kesepakatan dalam musyawarah, maka masyarakat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Dengan adanya perlawanan berupa penolakan warga terhadap nilai ganti rugi yang ditentukan oleh Tim Penilai, maka dapat disimpulkan kegiatan ganti rugi dalam pengadaan tanah proyek pembangunan Jalan Tol Cisumdawu dikatakan tidak efektif.

V. SARAN

Untuk meningkatkan perekonomian dan sosial masyarakat yang terkena pembebasan lahan akibat pembangunan untuk kepentingan umum, hendaknya pemerintah memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada masyarakat tersebut. Hal ini bertujuan untuk menghindari hambatan dalam pembangunan untuk kepentingan umum tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012
- [2] John Salindeho. 1994. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- [3] Maria S.W. Sumardjono. 2015. *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia: dari Keputusan Presiden sampai Undang-undang*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- [4] PU-Net. (2017). *Konstruksi Tol Cisumdawu (Cileunyi Sumedang Dawuan) Seksi I Cileunyi-Rancakalong Dimulai Awal 2018*, [https://www.pu.go.id/berita/view/15029/konstruksi-tol-Cisumdawu_\(Cileunyi_Sumedang_Dawuan\)-seksi-1-cileunyirancakalong-dimulai-awal-2018](https://www.pu.go.id/berita/view/15029/konstruksi-tol-Cisumdawu_(Cileunyi_Sumedang_Dawuan)-seksi-1-cileunyirancakalong-dimulai-awal-2018)
- [5] Yongky Yulius. 2018. *Komisi IV DPRD Jabar: Lahan IPDN Sudah Bisa Digunakan untuk Pembangunan Tol Cisumdawu (Cileunyi Sumedang Dawuan)*, <http://jabar.tribunnews.com/2018/09/04/komisi-iv-dprd-jabar-lahan-ipdn-sudah-bisadigunakan-untuk-pembangunan-tol-Cisumdawu>