

Penilaian Ulang Sisa Tanah dalam Pengadaan Tanah pada Pembangunan Tol Soroja Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Leftover Land Reassessment For Soroja Toll Road Land Procurement Reviewed For Constitution Number 2 In 2012 About Land Procurement For Social Importance

¹Ismi Herdiyani Permatasari, ²H.M. Faiz Mufidi

^{1,2}*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,*

Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116

Email: ¹ismiherdianyani@yahoo.com

Abstract. This study based on the leftover land which is not impacted by the procurement of Soroja Toll Road construction where the leftover land cannot be used as it used to, and reassessment for leftover land in Soroja Toll Road land procurement enforcement in case proper or improper in giving compensation. The purpose of this study is to figure out the regulation of reassessment for leftover land in Soroja Toll Road land procurement enforcement according to Constitution Number 2 in 2012 about Land Procurement for Social Importance and to find out the leftover land reassessment implementation in Soroja Toll Road land procurement according to Constitution Number 2 in 2012 about Land Procurement for Social Importance. The approaching method used in this Study is juridical normative. Analytical descriptive used for specification of Study. Study literature and field research used for data collecting method. Qualitative analysis used for analyzing data method. The result of the study about the leftover land reassessment regulations of Soroja Toll Road land procurement enforcement, the implementation of compensation giving to the leftover land which cannot be used as its usage and purpose yet there is no fixed standard received by the land owner, the implementation.

Keyword : Leftover Land Assessment, Land Procurement, Soreang Pasirkoja Toll Road (Soroja)

Abstrak. Penelitian ini dilatarbelakangi adanya sisa tanah yang tidak terkena pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Soroja namun tidak dapat difungsikan sesuai dengan peruntukkan dan penggunaannya serta penilaian sisa tanah mengenai layak atau tidak layaknya pemberian ganti rugi tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaturan penilaian ulang sisa tanah dalam pengadaan tanah pada pembangunan Tol Soroja menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta untuk mengetahui pelaksanaan penilaian ulang sisa tanah dalam pengadaan tanah pada pembangunan Tol Soroja ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif dengan spesifikasi penelitiannya deskriptif analitis. Adapun metode analisa data yaitu analisis kualitatif. Hasil dari penelitian ini terhadap penilaian sisa bidang tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Soroja, dalam pelaksanaannya penggantian kerugian terhadap sisa tanah yang tidak dapat difungsikan sesuai dengan peruntukkan dan penggunaannya belum ada standar baku yang diterima oleh pemegang hak atas tanah, mengenai proses penilaian sisa bidang tanah dalam pengadaan tanah pada pembangunan Tol Soroja tidak diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan, serta Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menjadi patokan untuk penentuan nilai tanah oleh pemerintah dalam melakukan pengadaan tanah yang akan digunakan untuk pembangunan jalan Tol Soroja.

Kata Kunci: Penilaian Sisa Tanah, Pengadaan Tanah, Jalan Tol Soreng Pasirkoja (Soroja)

A. Pendahuluan

Tanah merupakan tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia, di samping 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.¹ Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, pemerintah perlu mengadakan pembangunan dalam segala aspek kehidupan masyarakat. Secara yuridis pengadaan tanah merupakan langkah pertama yang dilakukan apabila pemerintah membutuhkan sebidang tanah untuk kepentingan umum.²

Pengadaan tanah secara umum telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Soreang Pasirkoja (Soroja) mengenai penilaian sisa tanah yang tidak terkena pengadaan tanah untuk pemberian layak atau tidaknya layaknya ganti rugi atas sisa tanah tersebut masih belum memiliki standar baku, mengenai proses penilaian sisa bidang tanah dalam pengadaan tanah pada pembangunan Tol Soroja tidak diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan, serta Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menjadi patokan untuk penentuan nilai tanah oleh pemerintah dalam melakukan pengadaan tanah yang akan digunakan untuk pembangunan jalan Tol Soroja maka hal-hal tersebut menjadi permasalahan dalam pembangunan Tol Soroja khususnya di Kecamatan Soreang Desa Parung Serab.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimanakah pengaturan penilaian ulang sisa tanah dalam pengadaan tanah pada pembangunan Tol Soroja menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum serta bagaimanakah pelaksanaan penilaian ulang sisa tanah dalam pengadaan tanah pada pembangunan Tol Soroja ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Sesuai dengan masalah yang dikemukakan dalam identifikasi masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaturan penilaian ulang sisa tanah dalam pengadaan tanah pada pembangunan Tol Soroja menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta untuk mengetahui pelaksanaan penilaian ulang sisa tanah dalam pengadaan tanah pada pembangunan Tol Soroja ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

B. Landasan Teori

Tanah adalah sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya serta air dan ruang yang ada di atasnya.³ Hal ini yang sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Secara yuridis pengambilan tanah rakyat untuk keperluan pembangunan bisa dilakukan melalui tiga mekanisme yakni pencabutan hak, pelepasan hak dan melalui tukar-menukar dan/atau jual beli.⁴ Pengadaan tanah merupakan langkah pertama yang dilakukan apabila pemerintah

¹Abdurrahman, *Masalah Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, cetakan kedua, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 1.

²Adrian Sutendi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 49.

³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm 296.

⁴Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan: Regulasi, Kompensasi Penegakan Hukum*, Pustaka Margareta, Jakarta, 2011, hlm 338.

membutuhkan sebidang tanah untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah secara umum telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pengertian pengadaan tanah disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 UU Pengadaan Tanah bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dalam hal pengadaan tanah dilakukan harus untuk kepentingan umum. Berdasarkan Pasal 18 UUPA disebutkan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Dengan kata lain kepentingan umum adalah kepentingan yang harus memenuhi peruntukannya dan harus dirasakan kemanfaatannya dalam arti dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan baik langsung maupun tidak langsung.⁵ Tata cara dan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah diatur di dalam UU Pengadaan Tanah dan peraturan pelaksanaannya, mulai dari tahapan perencanaan, tahapan persiapan, tahapan pelaksanaan sampai dengan tahapan penyerahan hasil.

Dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum maka diperlukan lembaga penilai pertanahan yang mempunyai lisensi dari Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan kegiatan tersebut. Pasal 31 ayat (1) UU Pengadaan Tanah disebutkan bahwa lembaga pertanahan menetapkan penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun yang dimaksud dengan Penilai berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU Pengadaan Tanah yaitu orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari lembaga pertanahan untuk menghitung nilai atau harga objek pengadaan tanah. Dasar penilaian berdasarkan SPI 102-3.10 dan SPI 306-5.2 dasar nilai yang digunakan adalah nilai penggantian wajar.

Berdasarkan Pasal 35 UU Pengadaan Tanah dijelaskan bahwa dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Hak dan kewajiban dari pemilik sisa bidang tanah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 yaitu berhak menerima ganti kerugian yang layak dan telah disepakati apabila sisa bidang tanah tidak dapat difungsikan serta berhak atas pemisahan hak dibiayai oleh instansi yang memerlukan tanah, apabila sisa bidang tanah milik masyarakat masih bisa difungsikan dan pemilik sisa tanah berkewajiban melakukan pengukuran dan/atau permohonan hak dan pendaftaran hak apabila sisa bidang tanah masih bisa difungsikan dan belum terdaftar di BPN.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Penelitian hukum mengenai pengadaan tanah pada pembangunan Tol Soroja dibagi menjadi tiga seksi untuk Kabupaten Bandung yaitu yang pertama Kecamatan Margaasih dan Kecamatan Kutawaringin di Kecamatan Margaasih terdapat Desa Margaasih, Desa Nanjung, Desa Rahayu, Desa Mekarrahayu dan Desa Cigondewah Hilir sedangkan di Kecamatan Kutawaringin terdapat Desa Pameuntasan dan Desa Kopo; yang kedua Kecamatan Katapang terdapat Desa Katapang; yang ketiga Kecamatan Soreang terdapat Desa Pamekaran, Desa Parungserab dan Desa

⁵Yul Ernis (dkk.), *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Jakarta, 2015, hlm 25.

Sekarwangi.⁶ Khususnya penelitian hukum dalam pengadaan tanah pada pembangunan Tol Soroja terletak di Blok Simpang Tengah Desa Parungserab Kecamatan Soreang Kabupaten Bandung karena di desa tersebut terdapat sisa tanah perihal bangunan rumah tinggal yang tidak memiliki akses jalan sehingga perlu diberi penggantian kerugian atas sisa tanah tersebut.

Penilaian sisa bidang tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Tol Soroja seringkali menjadi masalah terutama mengenai layak atau tidak layaknya pemberian ganti rugi terhadap sisa bidang tanah yang tidak dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya sehingga menyebabkan tertundanya pembangunan bagi kepentingan umum. Terhadap layak atau tidak layaknya Pemberian ganti rugi yang dirasa tidak adil dan tidak memiliki standar yang baku setidaknya memberikan kontribusi bagi permasalahan tersebut. Padahal mengenai konsep ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Tol Soroja pada saat ini sudah disesuaikan dengan amanat yang termuat di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu nilai ganti kerugian ditetapkan oleh Lembaga Independen melalui Jasa Penilai Tanah atau Penilai Publik, Badan Pertanahan Nasional hanya memusyawarahkan bentuk ganti kerugian. Standar kita saat ini yang mengatur tentang penilaian tanah masih sangat minimal. Berdasarkan Surat Direktur Jenderal Bina Marga No. UM. 01.03-Db/844 tanggal 20 Oktober 2008 dengan menggunakan dasar perhitungan besarnya ganti rugi (atas nilai tanah) didasarkan atas Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Tim Penilai Harga Tanah.

Landasan hukum yang sekarang berlaku sebagai hukum positif adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, tetapi untuk sisa bidang tanah yang tidak dapat lagi difungsikan sesuai peruntukkan dan penggunaannya sebagaimana yang terdapat di dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 masih memerlukan penafsiran hukum agar masyarakat lebih mengetahui apabila terdapat sisa bidang tanah yang tidak terpakai dalam pengadaan tanah. Selain itu mengenai bentuk ganti rugi harus sesuai dengan kesepakatan yang dicapai dalam musyawarah, bentuk ganti kerugian juga harus komprehensif. Terhadap objek penilaian untuk keperluan ganti rugi meliputi ganti kerugian fisik (material) dan ganti kerugian non fisik (immaterial). Dalam ganti kerugian fisik (material) penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah, serta dalam ganti kerugian non fisik (immaterial) terdapat kerugian sisa tanah adalah turunnya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah. Dalam hal sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukkannya, maka dapat diperhitungkan penggantian atas keseluruhan bidang tanahnya. Maka dengan adanya hal tersebut tim penilai harga tanah melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata dan berpedoman pada variabel-variabel lokasi dan letak tanah, status tanah, peruntukkan tanah, kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah. atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada, sarana dan prasarana yang tersedia, faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah. Dengan adanya pedoman tersebut maka ganti rugi yang akan diberikan akan menjadi lebih baik atau minimal dapat meningkatkan kehidupan sosial ekonomi bagi pihak yang memiliki tanah yang terkena pengadaan tanah.

⁶ Data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, 20 Desember 2017

D. Simpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan maka penulis menyimpulkan bahwa:

1. Penilaian sisa bidang tanah pada pembangunan untuk jalan Tol Soroja berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 saat ini sudah diatur di dalam Pasal 35 dijelaskan apabila dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukkan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantinya secara utuh atas bidang tanahnya. Bunyi pasal tersebut belum pernah muncul di peraturan-peraturan sebelumnya, maka dengan adanya pasal ini muncul dalam rangka mewujudkan pengadaan tanah yang adil. Selain di dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengenai sisa bidang tanah dijelaskan di dalam peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Pelaksanaan penilaian sisa bidang tanah dalam pengadaan tanah pada pembangunan Tol Soroja dilapangan banyak ditemukan hambatan yang esensial yaitu:
 - a. Dalam kompensasi atau penggantian kerugian terhadap sisa tanah yang tidak dapat difungsikan sesuai peruntukkan dan penggunaannya belum ada standar baku yang diterima oleh rasa keadilan pemilik tanah.
 - b. Dari segi proses penilaian sisa bidang tanah dalam pengadaan tanah pada pembangunan Tol Soroja tidak diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan.
 - c. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menjadi patokan untuk penentuan nilai tanah oleh pemerintah dalam melakukan pengadaan tanah yang akan digunakan untuk pembangunan jalan Tol Soroja, pemerintah akan menggunakan NJOP sebagai dasar nilai tertinggi tanah yang akan dibebaskan. Padahal merugikan kepentingan pemilik tanah karena kita tahu bahwa nilai pasar tanah akan lebih tinggi dari NJOP.

E. Saran

Melihat Fakta-fakta yang diperoleh dari penelitian penulis berharap:

1. Masih perlu dilakukan upaya mensosialisasikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sehingga panitia pelaksana dengan masyarakat terdapat suatu persamaan persepsi mengenai pengertian, makna, tujuan dan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Selain itu juga perlu diadakan revisi terhadap Pasal 35 serta perlu adanya kejelasan mengenai proses penilaian terhadap sisa bidang tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan harus ada standar baku dalam menentukan ganti rugi terhadap sisa bidang tanah yang diberikan oleh pemerintah agar terciptanya keadilan bagi pemilik sisa bidang tanah dalam pengadaan tanah.
2. Ganti kerugian seharusnya tidak berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tetapi ganti kerugian yang adil adalah ganti kerugian sesuai dengan harga pasar atau harga kesepakatan antara panitia pelaksana dengan pemilik sisa bidang tanah dalam pengadaan tanah.
3. Ganti kerugian atas tanah seharusnya lebih tinggi dari harga pasar karena tanah tersebut memiliki nilai history dan nilai kenangan bagi pemilik tanah tersebut dan selain itu juga untuk memberi penghargaan kepada pemilik tanah yang sudah rela mengorbankan haknya kepada negara.

Daftar Pustaka

Buku:

- Abdurrahman, Masalah Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia, cetakan kedua, Alumni, Bandung, 1983.
- Adrian Sutendi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Bernhard Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan: Regulasi, Kompensasi Penegakan Hukum, Pustaka Margareta, Jakarta, 2011.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, cetakan ke-12, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Yul Ernis (dkk.), Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Jakarta, 2015.

Peraturan Perundang-undangan:

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-IV.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Lain-lain:

- Data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung tanggal 20 Desember 2017.