

PENELITIAN STRATEGIS

PROBLEMATIKA DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BENDUNGAN LEUWIKERIS JAWA BARAT



Oleh:

Abdul Haris Farid

Yahman

Mujiati

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan pertanahan Nasional

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta

2016

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan suatu daerah adalah suatu keniscayaan dalam kemajuan suatu daerah karena mencapai terwujudnya kesejahteraan serta keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu setiap pemerintah daerah pasti akan membuat program pembangunan sebanyak-banyaknya untuk kemajuan suatu daerah. Salah satu kegiatan pembangunan yang berdampak besar bagi masyarakat adalah pembangunan waduk/dam. Waduk adalah suatu penampungan air yang besar berasal dari sungai-sungai sekitar dengan tujuan pokok adalah pencegahan banjir dan pengaturan irigasi. Adanya waduk ternyata banyak sekali menimbulkan nilai eksternalitas positif yang tidak hanya sebagai pengendali banjir dan pengaturan perairan saja namun juga berfungsi juga sebagai antara lain: wisata, perikanan, penghasil listrik, dan sebagainya.

Namun pembangunan pasti juga ada eksternalitas negative, mulai dari awal pembangunan bahkan sampai pada operasional dari hasil pembangunan. Terutama dalam awal pembangunan yaitu proses pengadaan tanah, sebagian besar proses pengadaan tanah ini selalu terjadi sengketa. Hal ini tidak dapat dipungkiri bahwa suatu pembangunan yang menggunakan tanah masyarakat pasti akan menimbulkan sengketa, seperti yang dikemukakan oleh Dianto Bachriadi, ada 6 corak sengketa tanah yang semuanya berhubungan dengan model pembangunan:

1. Sengketa tanah karena penetapan fungsi tanah dan kandungan hasil bumi serta beragam tanaman dan hasil di atasnya sebagai sumber-sumber yang akan dieksploitasi secara massif
2. Sengketa tanah akibat program swasembada beras yang pada prakteknya mengakibatkan penguasaan tanah yang terkonsentrasi di satu tangan dan membengkaknya jumlah petani tak bertanah
3. Sengketa tanah di areal perkebunan, karena pengalihan dan penerbitan HGU
4. Sengketa akibat penggusuran tanah untuk industri pariwisata, real estate, kawasan industri, pergudangan, pembangunan pabrik, dan sebagainya

5. Sengketa tanah akibat penggusuran-penggusuran dan pengambil alihan tanah-tanah rakyat untuk pembangunan rakyat untuk pembangunan sarana-sarana yang dinyatakan sebagai kepentingan umum maupun kepentingan keamanan.
6. Sengketa akibat pencabutan hak rakyat atas tanah karena pembangunan yang mengatasnamakan kelestarian lingkungan. (Noer Fauzi:73)

Pemerintah Provinsi Jawa Barat berencana membangun waduk baru diantara Kabupaten Tasikmalaya dan Kabupaten Ciamis, yang ditargetkan mampu mengairi hingga 40 ribu Ha sawah. Oleh karena itu diperlukan tanah sebagai media untuk mewujudkan proyek pembangunan tersebut. Lokasi yang dipilih oleh pemerintah Jawa Barat memang lokasi yang tepat karena memiliki kontur tanah yang berbentuk cekung sehingga memudahkan pembangunan waduk. Disamping bermanfaat untuk pengairan waduk ini juga direncanakan untuk perikanan dan pariwisata.

Seperti kita ketahui bahwa suatu pembangunan pasti memerlukan tanah, dan tanah yang dipakai dalam pembangunan waduk Leuwikeris ini tentunya akan bersinggungan dengan tanah-tanah masyarakat, sehingga akan berakibat ratusan warga masyarakat tereklusi. Ganti rugi atau tukar guling adalah jalan keluar dalam pengadaan tanah. Namun dalam proses pengadaan tanah tentunya banyak spekulasi yang ikut bermain, oleh karena itu perlu diwaspadai oleh pemerintah dalam proses pembangunan ini. Seperti yang diungkap oleh Sekda Jawa Barat Iwa Karniwa “Kami berupaya mengeliminasi (eliminasi) spekulasi yang dapat mengganggu pembangunan” pernyataan ini diungkap dalam Metro TV news.

Pada tahun 2015 pemerintahan Presiden Jokowi memiliki target membangun 13 waduk/ bendungan. Salah satu waduk/ bendungan tersebut adalah waduk Leuwikeris. Namun ada kendala yang ditemui dengan adanya pembangunan itu yaitu pembebasan lahan. Seperti yang dikemukakan oleh Mudjiadi, Direktur Jendral Sumber Daya Air, bahwa ada lahan hutan. Lanjut dia “Pembangunan lahan milik masyarakat inilah yang lama proses dua jenis lahan yang digunakan untuk pembangunan bendungan yakni lahan masyarakat dan pembebasannya. Karena mereka tidak setuju dengan appraisal harga yang diajukan”. (detik.finance/ senin 22-6-2015).

Pembangunan waduk Leuwikeris ditahun 2016 dalam tahap pembebasan tanah dan pemberian ganti kerugian terhadap tanah masyarakat yang terkena dampak

pembangunan waduk Leuwikeris di Kabupaten Tasikmalaya. Proses ini membutuhkan waktu yang cukup panjang karena berkaitan dengan masyarakat yang menjadi subyek tanah yang terkena dampak pembangunan dan pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan terhadap proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

B. Rumusan Masalah

Kendala kendala apa yang terjadi dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Leuwikeris di Provinsi Jawa Barat.

C. Tujuan Penelitian

Mengetahui kendala kendala dalam pelaksanaan pengadaan tanah pada pembangunan waduk Leuwikeris

D. Manfaat Penelitian

1. Pengembangan ilmu administrasi pertanahan
2. Menambah materi dalam perkuliahan pada mata kuliah pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum

E. Novelty

1. Tesis dengan judul “Pelaksanaan Hukum Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Lingkar Selatan Di Kecamatan Sidomukti Salatiga” oleh Deny Catur Purnayudha Focus penelitian pada pembangunan jalan, permasalahan pada pencarian factor-faktor yang menjadi pengadaan tanah dan proses ganti ruginya.
2. “Kriteria Kepentingan Umum Dalam Peraturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Di Indonesia” diterbitkan pada Jurnal Ilmu Hukum Refleksi Hukum Edisi April 2012. Tulisan ini mengingatkan pada pelaku pembangunan untuk lebih mengedepankan kriteria kepentingan umum dalam proses pengadaan tanah.
3. “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Leuwikeris Jawa Barat”, pada peneltian ini akan menyoroti proses pengadaan tanah dilihat dari aspek sosio legal (aspek yurisis dan sosial), beserta hambatan-hambatan adanya proses pengadaan tanah.

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengadaan Tanah

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. Pengadaan tanah dapat dilakukan oleh pihak swasta dan pemerintah. Dalam hal pengadaan tanah oleh pihak swasta, maka cara-cara yang dilakukan adalah melalui jual – beli, tukar–menukar, atau cara lain yang disepakati oleh pihak – pihak yang bersangkutan, yang dapat dilakukan secara langsung antara pihak yang berkepentingan (misalnya: antara pengembang dengan pemegang hak) dengan pemberian ganti kerugian yang besar atau jenisnya ditentukan dalam musyawarah. Sedangkan dalam hal pengadaan tanah oleh pemerintah atau pemerintah daerah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum dapat dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau juga dengan pencabutan hak atas tanah.

Latar belakang mengapa perlu diadakan pengadaan tanah, adalah karena adanya pembangunan yang semakin lama semakin meningkat, dan pembangunan tersebut pastilah memerlukan tanah. Pengadaan tanah yang terutama untuk kepentingan umum perlu dilakukan secara cepat namun tidak meninggalkan asas transparansi, oleh karena itu harus tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang syah atas tanah.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam UU No 2 Th 2012 yang dimaksud disini adalah untuk kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia, oleh karena itu harus diwujudkan oleh pemerintah Indonesia. pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah/ Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan/ penyerahan hak atas tanah. Untuk pengadaan tanah selain Pemerintah/ Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Pelepasan/ penyerahan hak dilakukan dengan prinsip kehormatan terhadap hak atas tanah yaitu dengan pemberian ganti rugi. Pengertian dari pengadaan tanah mempunyai 3 unsur yaitu:

- a. Kegiatan untuk mendapatkan tanah dalam rangka pemenuhan lahan pembangunan untuk kepentingan umum;
- b. Pemberian ganti rugi terhadap yang terkena pengadaan tanah;
- c. Pelepasan hubungan hukum pemilik tanah kepada pihak lain.(Mudakir, 2)

Seperti dalam pasal 2 Perpres 71 tahun 2012 bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan dengan 4 tahapan yaitu tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan, serta penyerahan hasil. Dalam penelitian ini akan di lihat 2 tahap yaitu tahap pelaksanaan dan penyerahan hasil.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 5 Tahun 2012 pada pasal 5 ada 10 tahapan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu:

- a. penyiapan pelaksanaan;
- b. inventarisasi dan identifikasi;
- c. penetapan penilai;
- d. musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian
- e. pemberian ganti rugi;
- f. pemberian ganti rugi dalam keadaan khusus;
- g. penitipan ganti kerugian;
- h. pelepasan obyek pengadaan tanah;
- i. pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan obyek pengadaan tanah; dan
- j. pendokumentasian peta bidang daftar nominative dan data administrasi pengadaan tanah.

Pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dengan tujuan memperoleh kesepakatan mengenai pelaksanaan pembangunan di lokasi yang ditentukan, beserta bentuk dan besar ganti kerugian.

2. Kepentingan Umum

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah kegiatan menyediakan tanah untuk pembangunan dengan cara memberikan ganti rugi yang

layak terhadap subyek tanah yang menguasai dan memiliki tanah tersebut. Pembangunan yang dilakukan terhadap tanah yang telah dibebaskan harus diutamakan terhadap kepentingan rakyat yang berada di sekitar tanah yang dilakukan pembangunan khususnya dan masyarakat luas pada umumnya. Berdasarkan Pasal 3 UU No. 2 tahun 2012 menyatakan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak. Dalam rangka mewujudkan hal tersebut, maka dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur pelaksanaannya menurut UU No. 2 tahun 2012 tersebut. Setiap tahapan pelaksanaan harus sesuai dan dilalui agar tidak merugikan kepentingan masyarakat terutama mereka yang menguasai dan memiliki tanah yang terdampak dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut.

Pengertian pengertian umum adalah kepentingan sebagian besar masyarakat, pendapat lain mengatakan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan seluruh masyarakat. Dari dua pengertian kepentingan umum tersebut lebih tepat jika dikatakan bahwa kepentingan umum untuk seluruh lapisan masyarakat. Hal ini dapat dikatakan pembangunan tidak hanya dinikmati di wilayah dimana pembangunan itu berlangsung tapi juga dinikmati oleh wilayah lain. Apalagi pembangunan bendungan dimana yang kena dampak ataupun yang menikmati dari hulu sampai hilir (muara). Oleh karena itu pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan harus sesuai dengan asas : Kesepakatan; kemanfaatan; keadilan; kepastian; keterbukaan; dan partisipasi. (Maria S, 282-284).

3. Kendala/ Hambatan

Kendala menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah halangan; rintangan; faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi, atau mencegah pencapaian sasaran; ada sesuatu kekuatan yang memaksa pembatalan pelaksanaan. Dengan demikian kendala dalam pelaksanaan pengadaan tanah dapat didefinisikan sebagai suatu keadaan yang menghalangi kelancaran dari pelaksanaan pengadaan tanah.

Jika melihat actor actor yang ada dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini yaitu: Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya, Kementerian

PU (BBWS), dan masyarakat. Dari tiga actor tersebut dapat diperas menjadi dua yaitu birokrasi (Kantor Pertanahan dan Kementrian PU), dan masyarakat.

Hambatan biasa yang dihadapi dalam birokrasi adalah: prosedur yang rumit, adanya oknum yang bermain untuk kepentingan sendiri (lihat Pathology birokrasinya Felix A Nigro). Sedang masyarakat permasalahan utama seperti dalam penelitian penelitian tentang pengadaan tanah adalah ketidak sesuaian nilai ganti rugi.

Oleh karena itu asumsi dasar dari penelitian ini adalah “adanya hambatan dalam proses pengadaan tanah pembangunan waduk Leuwikeris disebabkan ketidak sesuaian harga dalam proses ganti rugi”.

G. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan tinjauan teoritis di atas bahwa suatu kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan umum harus terdapat keseimbangan antara pembangunan dan kepentingan masyarakat. Pembangunan yang dilaksanakan dapat meningkatkan kesejahteraan bagi masyarakat luas umumnya dan masyarakat disekitar pembangunan dan khususnya masyarakat yang terkena dampak pembangunan waduk Leuwikeris di Provinsi Jawa Barat. Berdasarkan Pasal 10 butir c UU No. 2 tahun 2012 menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan waduk merupakan salah satu pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Setiap tahapan pelaksanaan harus dilaksanakan mulai dari : perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil pengadaan tanah. Tahap perencanaan dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dan disusun dalam sebuah dokumen berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan dokumen perencanaan tersebut, maka instansi yang memerlukan tanah melakukan persiapan pengadaan tanah dengan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi pembangunan dan konsultasi publik perencanaan pembangunan. Kantor pertanahan Kabupaten terlibat langsung dalam pelaksanaan pengadaan tanah setelah menerima permohonan pengadaan tanah oleh instansi yang memerlukan tanah. Kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah meliputi :

- a. Perencanaan;
- b. Persiapan;
- c. Pelaksanaan;

d. Penyerahan hasil.

Tahapan pelaksanaan tersebut akan lancar jika tidak terjadi hambatan yang disebabkan adanya ketidakcocokan nilai tanah sebagai ganti rugi yang ditawarkan.

Berdasarkan uraian di atas dapat digambarkan bagan kerangka pemikiran sebagai berikut

Gambar 1 : Kerangka Pemikiran



H. Metode Penelitian

1. Metode

Metode penelitian meliputi cara penelitian, pengambilan data, pengolahan data dan penyajian data hasil penelitian. Metode penelitian penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat kualitatif, dengan mendiskripsikan kenyataan yang ada di lapangan. dalam penelitian ini menggunakan informan sebagai sumber data, dan mewawancarai mereka mengenai pengadaan tanah di lokasi penelitian.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian ini berada di Wilayah Provinsi Jawa Barat yang berada di kecamatan Leuwikeris.

3. Jenis data dan Sumber Data

a. Data Primer

informan yang didapat dari penelitian ini adalah masyarakat, tokoh masyarakat dan pejabat kantor pertanahan Kabupaten Tasik.

b. Data Sekunder

Data yang akan diperoleh secara tidak langsung yang berupa peta lokasi/wilayah rencana pembangunan waduk, dokumen perencanaan, peraturan-peraturan, surat keterangan, foto, dan sebagainya.

Alat pendukung yang diperlukan dalam pengumpulan data adalah alat tulis lengkap, kamera, computer, dan recorder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data akan digunakan dengan teknik wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara yang telah dipersiapkan sebelumnya, studi dokumentasi dan literature, serta Observasi.

5. Teknik Analisa Data

Dalam menganalisa data yang telah diperoleh di lapangan maka digunakan teknik analisa Sosio Legal, oleh karena itu untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dipersiapkan peraturan dan prosedur yang terdapat dalam UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta peraturan peraturan lainnya.

Data yang ada di lapangan seperti hasil wawancara, foto, serta data statistic dideskripsikan serta dikaitkan dengan prosedur yang berlaku, sehingga akan menghasilkan suatu kesimpulan dari penelitian ini.

BAB II

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Untuk melihat kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah dalam proyek pembangunan waduk Leuwikeris, maka perlu dilihat terlebih dahulu sampai dimana pelaksanaan pengadaan tanah tersebut, sikap masyarakat terhadap pembangunan tersebut, dan bagaimana kondisi sosial ekonomi masyarakat yang terkena dampak. Oleh karena itu dalam bahasan berikut terbagi tiga bagian yaitu sikap masyarakat yang menggambarkan kondisi sosial ekonomi, budaya, serta bagaimana sikap masyarakat terhadap pembangunan bendungan. Kemudian pelaksanaan pengadaan tanah itu sendiri digambarkan dari berapa kebutuhan lahan yang diperlukan untuk memenuhi kegiatan dalam pembangunan tersebut, samapai dimana proses pengadaan tanah. Selanjutnya baru terlihat kendala-kendala yang terjadi ketika proses pelaksanaannya.

A. Sikap Masyarakat

1. Kondisi Sosek

- a. Kabupaten Tasikmalaya secara geografis terletak diantara 7°02' dan 7°50' lintang selatan dan 107°97' dan 108°25' bujur timur, dengan batas wilayah sebelah utara Kabupaten Ciamis dan Kabupaten Majalengka, sebelah timur Kabupaten Ciamis, sebelah barat Kabupaten Garut dan sebelah selatan Samudra Indonesia (lautan).
- b. Tasikmalaya merupakan kota yang indah dan tertata apik dan cukup bersih. Terletak dekat pantai selatan merupakan bagian dari wilayah Priangan Timur dan sudah beberapa kali memenangi hadiah adipura. Dari Bandung ke Tasikmalaya berjalan ke tenggara sekitar 106 Km dengan waktu tempuh sekitar 3 jam dengan kendaraan umum (bus).
- c. Tasikmalaya sangat indah dengan keberadaan Gunung Galunggung membentang di belahan utara. Sedangkan di belahan selatan memiliki dataran rendah dan pantai selatan. Kondisi inilah menjadikan daerah Tasikmalaya daerah yang asri dan sekaligus subur untuk pertanian. Hal ini tentu saja mempengaruhi mata pencaharian penduduknya yaitu kebanyakan pertanian. Terutama di lokasi calon bendungan Leuwikeris ini berada penduduk rata rata

mata pencahariannya adalah pertanian. Sehingga tingkat ketergantungan antara masyarakat dengan tanah/ lahan sangat tinggi.

2. Budaya masyarakat

- a. Masyarakat Tasikmalaya seperti juga masyarakat Jawa Barat dikenal sebagai masyarakat yang agamis, dengan kekayaan warisan budaya dan nilai-nilai luhur tradisional. Memang melihat dari banyaknya pondok pesantren di Jawa Barat, terutama Tasikmalaya dapat dikatakan bahwa masyarakat agamis.
- b. Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat Tasik berpedoman pada falsafah silih asih, silih asah, silih asuh yang berarti saling mengasihi, saling member (baik pengetahuan maupun materi) dan saling mengasuh diantara warga masyarakat. Dengan adanya falsafah hidup yang demikian maka dapat membentuk karakter/ sifat masyarakatnya, dimana salah satu sifat yang menonjol dari masyarakat Tasik adalah ramah dan toleransi sangat tinggi.

3. Sikap terhadap proyek

Dari sosial ekonomi dan budaya masyarakat Tasik yang demikian, maka tidaklah aneh jika dalam sosialisasi rencana pembangunan Waduk Leuwikeris tidak mengalami hambatan. Dari beberapa masyarakat yang ditemui banyak yang mendukung adanya proyek pembuatan bendungan, bahkan dengan adanya tanah sisa, mereka merelakan untuk tidak dihitung dalam penghitungan ganti rugi.

Hal ini terlihat ketika wawancara dengan masyarakat desa Ancol yaitu dengan Ecep, Maman, dan Sarpan, diaman Ecep adalah perangkat desa Ancol, sedangkan Maman dan Sarpan petani.



Gambar 1: dialog dengan Bp: Ecep, Yana, Sarpan, dan Maman

Dari wawancara terlihat wajah mereka sangat antusias ketika ditanya tentang pembangunan waduk Leuwikeris. Encep mengatakan, "kami semua masyarakat sangat senang dengan adanya rencana pembangunan bendungan". Encep mengatakan itu dengan wajah yang gembira, artinya dia berkata dengan jujur. Artinya keberadaan proyek itu nantinya akan mendapat dukungan dari masyarakat, meski mereka harus kehilangan tanahnya.

Memang ada suatu konsep bahwa tanah mempunyai sifat yang magis dan religius artinya bumi/ tanah merupakan merupakan karunia Tuhan Yang Maha kuasa kepada masyarakat, dan digunakan sebaik-baiknya untuk kehidupannya. Ini berarti hubungan manusia (dalam hal ini masyarakat Tasik) dengan tanah adalah hubungan yang sakral dan dipertahankan, bila perlu nyawa taruhannya. Namun mereka tahu tentang konsep agama yaitu mereka harus turut dengan para Umara (pemerintah) sehingga mereka bersikap rela melepas tanahnya demi kepentingan bersama. Oleh karena itu wajar jika masyarakat dengan hati terbuka melepas asetnya untuk pembangunan waduk.

Pak Encep adalah salah seorang pamong desa namun tanah dia tidak berada pada area pembangunan. Kalau melihat raut muka kelihatan dia kecewa. Hal inilah yang menandakan bahwa pelepasan tanah pada proyek bendungan ini sangat ditunggu warga.

B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Pada tahun 1983 sampai tahun 2011 dilakukan beberapa study, dilanjutkan dengan analisis dampak lingkungan, dan 2012 mulai dirancang DED (Design Enggenering Detail). Dengan adanya rencana tersebut, maka akan diperlukabn lahan yang akan digunakan sebagai bendungan dan sarana pelengkapnnya yang saat ini lahan tersebut dihuni dan dimiliki oleh masyarakat setempat, untuk penyangga kelangsungan hidupnya atau sebagai tempat kehidupann mereka.

1. Kebutuhan Lahan Untuk Bendungan Leuwikeris

Kebutuhan lahan yang dibutuhkan dalam pembangunan bendungan, tentunya menyesuaikan dengan kegiatan dalam proses pembangunan. Adapun deskripsi dari kebutuhan tersebut adalah sebagaiberikut:

Tabel 1
Kebutuhan Lahan Bendungan Leuwikeris Provinsi Jawa Barat

No	Deskripsi	Kab. Tasik (Ha)	Kab. Ciamis (Ha)
1	Areal Kantor Lapangan	8.72	
2	Tapak Bendungan (Pengelak, spillway, tubuh bendungan, jalan kerja areal bendungan)	16.34	51.08
3	Quarry	101.12	
4	Access Road	10.18	
5	Genangan	93.75	
6	Green Belt	90.04	
7	Borrow	24.87	
8	Disposal area		13.20
9	Power House		3.29
10	Jalan Kerja	3.06	1.56
11	Dumping Area	19.23	
	Jumlah Sub Total Wilayah	367.31	246.99
	Total	614.30	

Sumber: Kantor PU

Dari data tersebut, terlihat total area lahan untuk pembuatan sebuah bendungan memerlukan lahan sebesar 614,30 Ha., dengan melibatkan dua kabupaten yaitu Tasikmalaya dan Ciamis dengan 60% lahan terbanyak ada di kabupaten Tasik.

Jalan akses dari *quarry* (penambangan) menuju bendungan merupakan jalan akses menuju lokasi rencana bendungan Leuwikeris dari desa Ancol ke arah selatan desa Ancol dengan panjang 8 Km., akses *quarry* ini memerlukan lahan 10.18 Ha. Area *quarry* di Gunung Panganjar dan Gunung Aul terletak di desa Karanglayunng, Kabupaten Tasikmalaya dengan lahan yang diperlukan seluas 101.12 Ha.

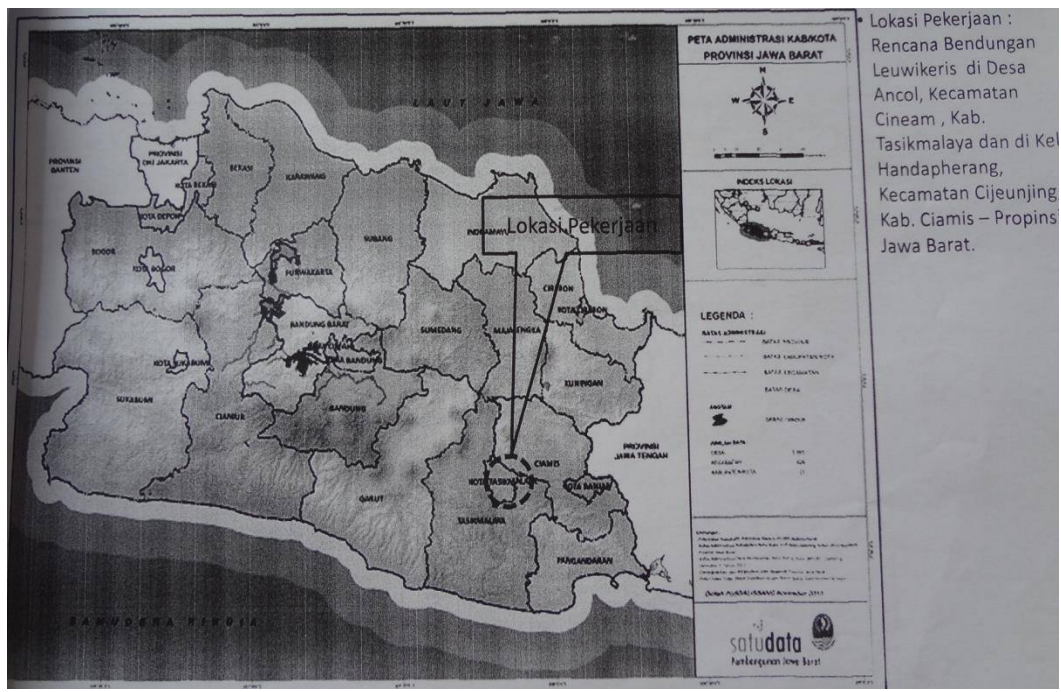
Areal tapak bendungan luas yang diperlukan seluas 67.42 Ha, meliputi Desa Ancol Kabupaten Tasikmalaya seluas 16.34 Ha serta 51.08 Ha terletak di kabupaten lain yaitu Ciamis.

Untuk kantor lapangan, hal ini diperlukan untuk aktivitas dalam pelaksanaan proyek tersebut diperlukan 8.72 Ha masih terletak di Desa Ancol Tasikmalaya.

Borrow area (area dimana pengambilan bahan untuk pengurugan) terletak di desa Ancol seluas 24.87Ha., sedang *disposal area* di daerah Kab Ciamis seluas 13.2 Ha yang berfungsi sebagai tempat pembuangan bahan galian yang tidak dapat dipakai dalam penimbunan. Dalam pengerjaan untuk *quarry* dan *disposal* perlu jalan yang searah sehingga pekerjaan dapat efisien, hal ini sangat tepat jika area tersebut dipilih di satu desa yaitu desa Ancol.

Jalan kerja ada di beberapa desa di Kab Tasik dan Ciamis diperlukan lahan seluas 4.62 Ha. *Dumping area* diperlukan lahan 19.2 Ha di desa Cineam Kab Tasik.

Greenbelt atau sabuk hijau terletak di beberapa desa di Kabupaten Tasik dan Ciamis memerlukan lahan seluas 181.16 Ha, *greenbelt* ini berfungsi untuk adalah ruang terbuka hijau yang memiliki tujuan utama untuk membatasi perkembangan suatu penggunaan lahan atau membatasi aktivitas satu dengan aktivitas lainnya agar tidak saling mengganggu.



Gambar 2. Lokasi Proyek (pembebasan tanah)

2. Kajian Yuridis Proses Pengadaan

Pelibatan Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya dalam hal proyek bendungan Leuwikeris baru pada bulan Oktober 2015, dan pada bulan Desember telah selesai pendataan dan pengukuran bidang-bidang yang akan di bebaskan. Dari lama waktu pendataan sampai pengukuran selesai dalam tempo kurang lebih tiga bulan merupakan termasuk waktu yang sangat cepat, mengingat luasan proyek total 614.30 Ha.

Oleh karena itu berikut akan ditinjau dari aspek yuridis dari proses pengadaan:

i. *Pembangunan Bendungan Leuwikeris menyangkut aspek kepentingan umum*

Dalam pasal 18 UUPA bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan Negara, bangsa dan kepentingan bersama dari rakyat. Dalam peraturan Presiden No 36 Tahun 2005 interpretasi kegiatan yang termasuk kategori kepentingan umum dibatasi dalam 5 unsur, yaitu:

- 1) Adanya kepentingan seluruh lapisan masyarakat;
- 2) Dilakukan dan dimiliki oleh pemerintah;
- 3) Tidak digunakan untuk mencari keuntungan;
- 4) Masuk dalam daftar kegiatan yang telah ditentukan;
- 5) Perencanaan dan pelaksanaannya sesuai dengan RUTRW.

Sifat kepentingan umum yang melekat dalam suatu jenis kegiatan inilah yang menimbulkan ketidaksepahaman dalam masyarakat dan pemerintah. Tidak ada ukuran yang baku apakah sifat kepentingan umum itu melekat secara kuat dan dominan atau sekedar sebagai ukuran. Karena dalam praktiknya, suatu kegiatan hanya sedikit terlekat kepentingan umum, disimulasikan pemerintah sebagai kepentingan umum. Oleh Karena itu perlu penjelasan yang konkrit mengenai kriteri kepentingan umum tersebut.

Didalam pengadaan tanah ada tiga prinsip yang dapat dijadikan patokan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu:

- 1) Kegiatan itu benar-benar dimiliki oleh pemerintah. Mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan tidak dimiliki oleh perorangan atau 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, memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah;
- 3) Tidak mencari keuntungan. Membatasi fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan mencari keuntungan sehingga terkuualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan.

Selain itu presiden dapat menentukan bentuk-bentuk kegiatan pembangunan lainnya yang tidak termasuk sebagaimana yang tersebut di atas, jika menurut pertimbangan perlu bagi kepentingan umum. Proyek tersebut harus sudah termasuk dalam rencana pembangunan yang terlebih dahulu telah diberitahukan kepada masyarakat yang bersangkutan. Proyek tersebut sudah termasuk dalam Rencana Induk Pembangunan

Daerah dan telah mendapat persetujuan Dewan Pertimbangan Rakyat setempat. Dalam praktiknya rencana pembangunan tidak diberitahukan terlebih dahulu kepada masyarakat, tetapi masyarakat suka atau tidak suka harus melepaskan haknya atas tanah sesuai dengan ganti rugi yang ditetapkan oleh pemerintah.

Dalam UU Pengadaan Tanah No 2 TH 2012 tidak ada penjelasan yang memuat kriteria kepentingan umum yang murni (non komersial) dan mana yang kepentingan umum yang ada unsur komersil. Seharusnya untuk kategori kepentingan umum yang memakai prosedur peraturan presiden no 36 tahun 2005 jo peraturan presiden no 65 tahun 2006 serta memakai bantuan panitia pengadaan tanah hanya untuk kepentingan umum yang murni, sedangkan untuk kepentingan umum yang tidak murni seperti pembangunan jalan tol yang banyak dibangun pihak swasta dan dalam penggunaannya tidak untuk semua lapisan masyarakat sebab hanya untuk kendaraan tertentu yang bias melintasinya dan harus terlebih dahulu membayar, tidak dapat memakai prosedur pengadaan tanah dan menggunakan jasa panitia pembebasan tanah. Dari berbagai studi baik dari aspek hukum, sosial, ekonomi, lingkungan, dan sebagainya pembangunan sebuah bendungan/ waduk sangat diperlukan. Hal ini dapat dilihat dari fungsi waduk itu sendiri, yaitu sebagai pengendali banjir, sekaligus sebagai pengatur debit air untuk pertanian, dan sebagainya. Namun demikian pengadaan tanah ini perlu ada landasan yuridis yang kuat demi rasa keadilan. Berikut kajian yuridis dari pengadaan tanah:

Dalam pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No 2 tahun 2012 memberikan definisi pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara member ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pada dasarnya pengadaan tanah tidak ada diatur dengan tegas dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Tidak satupun regulasi dalam konstitusi tersebut yang memberikan landasan secara konstitusional untuk melakukan pengadaan tanah. Namun, kalau kita mengacu pada pasal 1 aturan peralihan UUD 45 yang menegaskan bahwa “segala peraturan perundang undangan yang masih ada tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini.”

Berdasarkan aturan peralihan ini, maka sebagai dasar hukum pengadaan tanah yang dilakukan melalui pencabutan hak atas tanah berlakulah pasal 26 Konstitusi Republik

Indonesia Serikat dan pasal 27 ayat (1) UUD 1950 yang menegaskan sebagai berikut:” pencabutan hak milik (*onteigenings*) untuk kepentingan umum atas suatu benda atau hak tidak dibolehkan kecuali dengan mengganti kerugian dan menurut aturan aturan undang-undang.¹ Dengan demikian kekosongan hukum tentang pengadaan tanah secra yuridis formal telah terpenuhi dengan aturan tersebut.

Dalam perkembangan selanjutnya setelah keluarnya UUPA No 5 Tahun 1960 sebagai induk dari semua peraturan tanah di Indonesia, telah mengatur tentang pengadaan tanah melalui pencabutan hak atas tanah sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 18 UUPA yang menegaskan, “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan member ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.”

Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat apabila pencabutan hak atas tanah dilakukan. Pasal ini menegaskan bahwa pengadaan tanah dibenarkan untuk kepentingan bangsa dan Negara, kepentingan rakyat, sebagai bagian dari kepentingan umum dan harus disertai dengan adanya ganti kerugian yang layak serta didasarkan kepada suatu undang-undang.

Sebagai pelaksanaan dari ketentuan ini telah dikeluarkan UU No 20 Th 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda- yang ada di atasnya. Dengan keluarnya undang undang ini *Onteigenning Ordonantie* dinyatakan tidak berlaku lagi. Sebagai penggantinya lahirlah dasar hukum pencabutann hak milik atas tanah untuk kepentingan umum yaitu Pasal 18 UUPA Tahun 1960 jo UU Peraturan Presiden No 65 tahun 2006 serta UU No 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Banyaknya norma hukum yang mengatur tentang pengadaan tanah ini dapat menimbulkan konflik dalam penerapannya, oleh karena itu untuk mencegah tumpang tindih regulasi yang memuat pengadaan tanah maka diselesaikan melalui preferensi hukum berdasarkan asas *Lex Superior derogate legi inferior*, dimana peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya menyampingkan peraturan perundang-undangan lebih rendah tingkatannya. Terkait substansi pengaturannya

¹ Kalo, Syafrudin. 2004, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Medan: USU digited Library.

berlaku juga asas *Lex Specialis derogate Legi Generalis*, dimana peraturan perundang-undangan yang lebih khusus memiliki kekuatan substansi untuk mengenyampingkan peraturan perundang-undangan yang lebih umum, yang dalam hal ini peraturan presiden dapat mengenyampingkan UU pengadaan tanah. Selanjutnya untuk menyelesaikan konflik norma berdasarkan waktu diundangkannya, maka berlaku asas *Lex Posterior Derogat Lex Priori*, dimana peraturan perundang-undangan yang terkini mengenyampingkan peraturan perundang-undangan terdahulu. Oleh karena itu segala peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah tetap dapat dijadikan acuan dalam implementasi hukum pertanahan di Indonesia dengan tetap mengacu pada asas-asas tersebut untuk menghindari tumpang tindih pengaturan.

Pelaksanaan pengadaan tanah pada proyek Bendungan Leuwikeris ini digunakan peraturan UU No 2 Tahun 2012, Perpres No 71 Tahun 2012 sampai Perpres No 148 Tahun 2015. Dalam peraturan tersebut dikenal adanya dua bentuk pengadaan tanah yaitu 1) dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan (pembebasan hak atas tanah); 2) dengan cara pencabutan hak atas tanah.

Dalam pelaksanaan pembebasan tanah pada proyek bendungan Leuwikeris menggunakan cara penyerahan. Dimana masyarakat dengan sukarela melepaskan hak atas tanahnya untuk digunakan kepentingan yang lebih besar dengan pemberian ganti rugi yang layak. Pembangunan Bendungan Leuwikeris di Kabupaten Tasikmalaya ini terletak di dua kecamatan yaitu kecamatan Cineam dan kecamatan Karanglayung.

Proses pengadaan tanah dibagi menjadi dua tahap, dan dalam penelitian ini tahap pertama sudah selesai sampai tahap appraisal, dan belum masuk pembayaran ganti rugi. Tahap I pengadaan tanah untuk tapak bendungan, quarry area, jalan, dan perkantoran. Tahap I ini telah diukur dan sampai januari 2016 diserahkan ke tim appraisal. Pada bulan April ini hasil dari tim appraisal telah selesai dan dikirim ke kantah, namun karena dana dari kementerian PU belum cair, maka hasil dari tim appraisal belum berani diumumkan ke masyarakat. Oleh karena itu menurut tahapan dalam pengadaan tanah adalah: perencanaan; persiapan; pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Dari empat tahap pengadaan tanah, maka pada tahap I ini baru tahap pelaksanaan, dan penyerahan hasil belum. Hal ini karena sampai bulan April uang

untuk ganti rugi belum cair. Sehingga belum dapat memasuki tahap selanjutnya yaitu penyerahan hasil.

Padahal dalam pelaksanaan proyek bendungan ini memerlukan satu tahap lagi yaitu untuk genangan, dan sebagainya, sehingga proses pengadaan tanah dapat diperkirakan sampai akhir 2016 belum selesai.

ii. Hak Menguasai Oleh Negara

Hak menguasai Negara merupakan amanat konstitusi Negara Indonesia tepatnya opasal 33 ayat (3) uud 1945 yang berisi perintah kepada negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya diletakan dalam penguasaan Negara untuk digunakan mewujudkan kemakmuran seluruh rakyat Indonesia, yang dituangkan melalui pasal 2 ayat (2) UUPA No. 5 th 1960, dimana Negara memiliki kewenangan untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hubungan tersebut dinamakan Hak Menguasai Negara. Hak ini tidak member kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah karena sifatnya semata-mata sebagai kewenangan public sebagaimana dirumuskan dalam pasal 2 UUPA.²

Terkait dengan hak menguasai oleh Negara tersebut, Muhammad Bakri menyimpulkan bahwa penguasaan tanah oleh Negara dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:³

² Ari Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2008, hl 23

³ Ibid, halaman 35

- 1) Penguasaan secara penuh yaitu, terhadap tanah-tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak oleh suatu subyek hukum. Tanah ini dinamakan “tanah bebas/ tanah negara”. Negara dapat memberikan tanah ini kepada suatu subyek hukum dengan suatu hak.
- 2) Penguasaan secara terbatas/ tidak penuh yaitu, terhadap tanah-tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak oleh suatu subyek hukum. Tanah ini dinamakan “tanah hak” atau “tanah yang dikuasai tidak langsung oleh Negara”. Kekuasaan Negara yang bersumber pada hak menguasai tanah oleh Negara terhadap tanah hak, dibatasi oleh isi dari hak itu. Artinya, kekuasaan Negara tersebut dibatasi kekuasaan (wewenang) pemegang hak atas tanah yang diberikan oleh Negara untuk menggunakan haknya.

Mengingat dua hal di atas tersebut, maka bagaimanapun Negara berkepentingan untuk membangun demi kemaslhatan umum, Negara wajib menghormati hak masyarakat, oleh karena itu konsep ganti rugi dalam pelaksanaan proyek bendungan Leuwikeris dijalankan. Dalam pemberian ganti rugi kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya menggunakan jasa dari perusahaan penilai property, yaitu PT SNCV.

Namun dalam hal hak atas tanah juga harus mengindahkan kepentingan umum (sosial). Didalam masyarakat hukum adat dikenal adanya konsepsi komulalistis religious yang oelh Prof. Boedi Harsono konsep tersebut memungkinkan penguasaan tanah secara individu dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsure kebersamaan.⁴ Dalam unsur kebersamaan tersebut tidak dikenal adanya *subjectief recht*, yang ada hanya fungsi sosial. Fungsi sosial inilah yang dijadikan Negara sebagai dasar melegitimasi pengadaan tanah demi kepentingan umum di Indonesia.

Pasal 6 UUPA menyebutkan bahwa:” semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal tersebut menjelaskan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi hal itu menimbulkan kerugian

⁴ Harsono, Boedi. 2005, *Hukum Agraris*, Jakarta: Djambatan

dari masyarakat luas. Dalam arti bahwa tanah tidak hanya berfungsi bagi pemegang hak atas tanahnya saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya dengan konsekuensi bahwa penggunaan hak atas sebidang tanah juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat.

Pada dasarnya fungsi sosial yang dikehendaki oleh falsafah bangsa Indonesia adalah fungsi sosial yang tidak mencederai kepentingan-kepentingan minoritas. Dalam artian fungsi sosial jangan dijadikan sebagai alasan untuk melakukan pelanggaran hak asasi setiap orang, tetapi fungsi sosial tersebut mampu mengakomodir semua kepentingan pihak dalam suatu wadah yang bernafaskan keadilan untuk mencapai cita-cita Negara Indonesia yang diamanatkan oleh konstitusi

C. Hambatan

1. Penundaan pembayaran

Pada umumnya hal yang paling sulit dalam pengadaan tanah adalah pada proses ganti rugi. Biasanya pihak yang membutuhkan tanah menginginkan harga serendah mungkin, sedang pihak yang melepas tanah menginginkan harga yang sangat tinggi. Tidak heran dalam proses negosiasi harga tanah membutuhkan waktu sampai bertahun-tahun. berlarut larutnya proses penentuan ganti rugi/ appraisal ini banyak disorot oleh berbagai pihak karena dapat menghambat pembangunan itu sendiri.

Bahwa demi kepentingan umum, maka hak-hak atas tanah dapat dicabut. Pengadaan tanah tersebut tidak serta merta dilakukan penguasa tanpa kompensasi, sebab hak tersebut mendapat penetapan dan pengakuan oleh Negara melalui peraturan perundang-undangan.

Untuk itu, apabila hak-hak perseorangan maupun masyarakat hukum adat dicabut untuk kepentingan umum, maka disyaratkan harus diberi kompensasi atau ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah, sebab saat penetapan tersebut pemegang hak atas tanah diwajibkan untuk menunjukkan bukti perolehan tanahnya juga membayar biaya-biaya tertentu baik berupa biaya administrasi maupun kewajiban perpajakan.

Bahkan dalam masyarakat hukum adat tertentu harga dari tanah yang dimiliki tidak saja dinilai secara material, namun juga secara immaterial karena dianggap sacral yang tidak saja diukur dengan harga jenis benda apapun karena terkandung aspek

sosial budaya sebagai nilai tambah yang melekat pada hak-hak atas tanah dimaksud, yang apabila dicabut otomatis akar budaya pemegang hak atas tanah dengan tanahnya akan tercabut juga, sehingga terjadi ketidakseimbangan dengan lingkungan masyarakat adatnya, dan nilai dari ketidakseimbangan yang ditimbulkan harus dipulihkan dengan kompensasi tertentu yang bias memulihkan ketidakseimbangan tersebut.

Pengakuan terhadap hak pribadi warga Negara atas pemilikan tanah disamping adanya hak Negara di atasnya dalam hal mencabut hak tersebut dalam keadaan tertentu, merupakan implementasi dari nilai-nilai Pancasila, yakni adanya keseimbangan antara lahir dan batin, antara kepentingan umum dan kepentingan pribadi, antara aspek penguasaan dan aspek penggunaan tanah.

Untuk mencapai keseimbangan tersebut, maka setiap adanya pencabutan hak harus diperhitungkan factor yang akan menyeimbangkan kembali ketimpangan atau keguncangan pada seseorang yang diakibatkan oleh tindakan pencabutan hak atas tanahnya dengan cara memberikan kompensasi atau ganti rugi sesuai dengan nilai yang dikehendaki para pihak.

Dalam pemberian kompensasi atau ganti rugi tersebut, hal-hal yang harus diperhatikan ganti rugi yang layak. Tentang ganti rugi yang layak ini patut diperdebatkan karena bila diperhitungkan dengan harga perolehan tanahnya, maka nilainya relative dapat diperoleh dengan angka tertentu berdasarkan perbandingan harga pasar yang berlaku, namun jika diperhitungkan nilai tambah lainnya dari hak atas tanah tersebut, maka akan ada pihak pemilik tanah yang tidak memberikan nilai dari hak atas tanahnya.

Untuk itu perlu dirumuskan pengertian dari “layak” tersebut, yang secara awam dapat saja kita sebut dengan harga yang “wajar” atau titik tengah dari harga pasar dengan harga dalam NJOP (nilai jual obyek pajak). Namun demikian ada pendapat yang patut dipedomani dari pengertian layak ini, yaitu sebagaimana yang ditegaskan oleh AP. Parlindungan:⁵ ”bahwa orang yang dicabut haknya itu tidak berada dalam keadaan lebih miskin ataupun menjadi miskin kelak karena uang ganti rugi itu telah habis

⁵ Parlindungan AP., 1993, Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan., Bandung; Mandar Maju

dikonsumsi, minimal dia harus dapat dalam situasi ekonomi yang sekurang-kurangnya sama seperti sebelum dicabut haknya, syukur kalau bertambah lebih baik, atau minimal dapatlah dia pengganti yang wajar, misalnya dengan pemberian ganti rugi tersebut yang bersangkutan dapat membeli tanah di tempat lain yang memungkinkan dia membangun rumah kembali dan melanjutkan kehidupannya di tempat baru.

Dalam menentukan besarnya ganti kerugian harus terdapat pula kata sepakat di antara anggota panitia dengan memperhatikan kehendak dari para pemegang hak atas tanah. Apabila terjadi perbedaan tafsiran mengenai ganti rugi diantara anggota panitia pembebasan tanah, dipergunakan harga rata-rata dari masing-masing anggota. Perbedaan penaksiran bentuk dan besarnya ganti rugi diselesaikan menurut harga rata-rata dari masing-masing anggota panitia, adalah merupakan tindakan sepihak yang sangat merugikan masyarakat. Seharusnya dalam musyawarah ganti rugi masyarakat diikutsertakan dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut.

Proses penentuan nilai tanah di proyek bendungan Leuwikeris ini sudah tidak menggunakan lagi patokan harga NJOP, bahkan seperti yang dikatakan Parlindungan AP yaitu” pengganti yang wajar”pun tidak dipergunakan, namun perhitungannya sudah menggunakan dengan harga pasar, dan nilai bangunan (kalo ada rumah) atau nilai dari tanaman juga dihitung. Artinya dapat dikatakan nilai penggantian ini masyarakat tidak akan rugi. Harga pasar dimaksud adalah nilai/ harga jual beli tanah pada saat proses pembebasan tanah. Bahkan masyarakat tanahnya yang tidak terkena proyek kecewa karena tanahnya tidak termasuk dalam proyek itu. Hal ini seperti yang diutarakan oleh saudara Encep yang merupakan salah seorang pamong desa namun tanah dia tidak berada pada area pembangunan. Kalau melihat raut muka kelihatan dia kecewa. Hal inilah yang menandakan bahwa pelepasan tanah pada proyek bendungan ini sangat ditunggu warga, namun sayangnya sampai sekarang uang tunai untuk membayar ganti rugi belum mereka terima.

Kasus ini hampir sama dengan di Kabupaten Majalengka, yang juga salah satu kabupaten di provinsi Jawa Barat, terletak sebelah utara Kabupaten Tasikmalaya.

Kasus pengadaan tanah terjadi ketika bupati terpilih menjanjikan adanya pembangunan bandara di wilayah kabupaten majalengka 2010 telah terjadi pembebasan tanah untuk digunakan badar udara Internasional. Namun proses ganti rugi/ pembayaran belum terlaksana dikarenakan belum ada dana dari pemerintah daerah. Setelah memakan waktu 6 tahun ini tentunya masyarakat menghendaki penilaian tanah disesuaikan dengan harga sekarang. Padahal kondisi lapangan sudah tidak ada bukti lagi adanya pemanfaatan tanah, hal ini karena tanah telah diratakan untuk proyek tersebut. Tentunya akan menjadi kesulitan tersendiri antara masyarakat dengan pemerintah (kemen Agraria dan Tata Ruang dan Pemda). Masyarakat menghendaki harga disesuaikan dengan harga sekarang dan pemanfaatan tanah juga dibayar seperti tanaman/ bangunan. Namun kenyataan di lapangan 6 tahun lalu sudah diratakan dengan tanah. Hal ini tentunya akan menyulitkan pada pertanggung jawaban anggaran. Oleh karena itu perlu adanya kesiapan dari instansi yang memerlukan tanah dalam hal keuangan, agar tidak terjadi hal-hal yang tersebut di atas.

2. Akibat penundaan pembayaran

Proses pelaksanaan pengadaan tanah pada tahap 1 proyek bendungan ini sebenarnya tinggal penyerahan hasil saja, namun ada kendala yaitu tertundanya pembayaran yang harus dilakukan oleh pihak yang memerlukan tanah yaitu kementerian PU lewat PT BBWS. Seperti diketahui bahwa tahap dalam pengadaan tanah yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil, untuk appraisal sekaligus pembayaran ganti rugi terletak pada tahap pelaksanaan. Pada bulan Februari appraisal sudah selesai yang seharusnya segera dibuka hasil appraisal tersebut dan dilakukan pembayaran sehingga segera di laksanakan pelepasan. Namun belum siapnya anggaran yang ada di kementerian PU inilah yang menjadi hambatan dalam proeses pembayaran.

Masyarakat yang terkena pembebasan tentunya menanyakan adanya penundaan ini, karena sejak ditetapkan tanah mereka terkena pembebasan tanah otomatis mereka tidak berani menggarap tanah mereka sehingga mereka tidak produktif lagi. Dan mereka telah membiarkan tanah mereka tidak ditanami lagi sejak 6 bulan lalu.

Sehingga kalau masyarakat sudah mendapat ganti ruginya tentu mereka sudah pindah atau membeli tanah lainnya. Ada 390 bidang tanah di desa Ancol ini, dan mereka sudah tidak memproses lagi tanah tersebut karena takut bahwa tanah itu sudah digunakan untuk proyek. Mereka takut untuk mengerjakan lagi tanahnya karena mereka tahu bahwa tanah mereka telah diukur dan akan dipergunakan untuk proyek. Seharusnya ada sosialisasi dari pihak pemerintah bahwa tanah tersebut masih bisa digarap selama belum ada pembayaran.

Dari bidang-bidang yang akan dilepaskan tentunya ada tanah sisa⁶, dimana mereka meminta untuk dilepaskan juga, atau dapat ganti rugi.

⁶ Tanah sisa: hasil pengukuran dengan tanah yang akan dilepas, menyisakan tanah yang tidak terkena pembebasan, namun biasanya luasannya kecil sehingga tidak produktif untuk digarap dijadikan lahan pertanian.

BAB III

KESIMPULAN DAN SARAN

Dari uraian di atas dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan pada waduk Leuwikeris telah berjalan sesuai dengan aturan;
2. Secara teknis pelaksanaan pengadaan tanah tidak mengalami hambatan, hal ini karena masyarakat mendukung adanya proyek tersebut. Dukungan dari masyarakat ini menyebabkan lancarnya proses pengadaan tanah.
3. Kendala terjadi pada pihak PT BBWS/ Kementrian PU, karena anggaran untuk ganti rugi belum turun. Hal ini menyebabkan masyarakat kecewa, karena seharusnya mereka masih dapat mengolah tanahnya dan dapat untuk digunakan lebaran nanti.

Saran:

1. Agar masyarakat tidak kecewa maka mereka masih diperbolehkan untuk mengolah tanahnya sampai uang ganti rugi sudah diserahkan;
2. Perlunya perencanaan penganggaran yang lebih baik, sehingga ketika sudah siap untuk digunakan anggaran telah tersedia, sehingga tidak terjadi adanya penundaan, yang mengakibatkan penundaan juga pelaksanaan proyek.

REFERENSI

Ari Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2008

Boedi Harsono.1999.*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan UUPA, Isi danPelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*.Edisi Revisi.Djambatan.Jakarta

Maria SW Soemardjono.1994.*Tinjauan Yuridis Keppres Nomor 55 Tahun 1993tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan UntukKepentingan Umum dan Pelaksanaannya, Seminar Nasional PengadaanTanah Untuk Pembangunan (Konsepsi Hukum, Permasalahan danKebijaksanaan Dalam Pemecahannya)*.Kerjasama Fakultas HukumUniversitas Trisakti dengan BPN.

Mudakir Iskandar Syah, 2007, *Dasar-dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata, Jakarta

Noer Fauzi (Penyunting), 1997, Tanah dan Pembangunan (Risalahdari Konferensi INFID ke 10), Pustaka Sinar Harapan, Jakarta

Parlindungan AP., 1993, Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan., Bandung; Mandar Maju

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Perpres 148 Thun 2015 tentang Perubahan ke empat Perpres No 71 Tahun 2012

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2010 Tentang Bendungan

INTERNET

<http://jabar.metrotvnews.com/read/2015/10/12/439986/pembebasan-lahan-waduk-priangan-ditargetkan-november-in>

<http://detik.finance.com/> diunduh senin 22-6-2015