

Diskusi 5

ADPU4335 – Administrasi Pertanahan (03)

Mulyadi

017232272

Soal

Bagaimanakah pelaksanaan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia? masih banyak kasus kasus tanah untuk proyek yang dilakukan melalui pembebasan oleh pemerintah tapi masih banyak yang belum dibayarkan..itu bagaimana menurut pendapat saudara...

Jawaban

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.

Pengadaantanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui beberapa tahap yaitu :

- a. Penganggaran
- b. Perencanaan
- c. Persiapan
- d. Pelaksanaan
- e. Penilaian
- f. Pembayaran
- g. Pensertifikatan

Factor penting yang harus diperhatikan dalam pengadaan tanah adalah:

1. Pengadaan tanah untuk proyek pembangunan harus memenuhi syarat tata ruang dan tata guna tanah
2. Penggunaan tanah tidak boleh melibatkan kerusakan atau pencemaran terhadap kelestarian alam dan lingkungan
3. Penggunaan tanah tidak boleh mengakibatkan kerugian masyarakat dan kepentingan pembangunan

Syarat pencabutan hak atas tanah

- Dilakukan untuk kepentingan umum
- Memberi ganti rugi yang layak kepada pemegang hak
- Dilakukan menurut cara yang diatur oleh UU
- Pemindahan hak tidak bisa dilakukan dengan cara biasa, misalnya jual beli
- Tidak mungkin memperoleh tanah di tempat lain untuk keperluan tersebut

Tata Cara Pencabutan Hak Atas Tanah

- Acara biasa (diatur dalam pasal 2 dan 3 UU No 20 Tahun 1961)
- Acara luar biasa/khusus (diatur dalam pasal 6 UU No. 20 Tahun 1961)

Tata Cara Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

- Tata cara berdasarkan Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005
- Tata cara berdasarkan Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006

Pembebasan lahan selama ini masih sangat memakan waktu dan tidak efisien. Cenderung berlarut-larut dan jadi penghambat utama, hal itu terjadi karena masih diterapkannya peraturan pertanahan yang lama. Saat ini, payung hukum pemanfaatan, pengelolaan, sertifikasi dan perizinan pertanahan berlandaskan Undang-undang No 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. UU No 2 tahun 2012 dipastikan harga ditentukan oleh tim penilai, apraisial. Apraisial ini yang akan menentukan nilai. Kemudian supaya tidak terjadi proses adanya kerumitan, maka kemudian tanah-tanah di lokasi yang akan dijadikan tempat pembangunan, tak diperbolehkan dialihkan status kepemilikannya.

Dengan dilibatkannya tim penilai yang bekerja secara independen, maka harga tanah akan disesuaikan dengan berbagai macam kondisi. Jadi, nilai jual objek pajak (NJOP) tidak berlaku demi mencegah munculnya percaloan atau mafia tanah. Hal yang terjadi selama ini, pemilik tanah biasa menjual tanah berkali lipat dari NJOP. Oleh sebab itu, selalu tidak ada kepastian harga tanah, terlebih jika calo tanah sudah ikut bermain dalam menentukan harga jual tanah.

Tidak heran, akan muncul perbedaan yang tinggi terkait harga jual tanah antara pemerintah dengan pemilik tanah. Masing-masing pihak akan saling bertahan dan sulit ada kesesuaian. Kemudian, pemberian jangka waktu dan periode bagi pemilik tanah setelah dibayarkan, sosialisasi dan memediasi agar timbul kesadaran di masyarakat atas asas kepentingan orang banyak, dan lain sebagainya. Total waktu yang dibutuhkan tidak lebih dari sembilan bulan. Perinciannya, tiga bulan pertama mediasi dan kesepakatan dan pembayaran. Kemudian enam bulan selanjutnya pemerintah memberikan kesempatan si penjual tanah untuk pindah. Dalam hal ganti rugi untuk penyediaan dana pembebasan lahan pemerintah juga membutuhkan waktu lebih lama dibandingkan dengan badan usaha sehingga mekanismenya harus di rubah karena merupakan salah satu faktor terjadinya gagal bayar oleh pemerintah.

Sumber :

1. Buku Materi Pokok ADPU4335 Administrasi Pertanahan (Edisi 3)
2. Materi Inisiasi 5
3. Materi pengayaan