

Menanti Solusi Pengadaan Tanah

Oleh Jaka Suprihana

► Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sudah disahkan setahun lalu. Namun, sampai saat ini landasan hukum untuk pengadaan tanah masih menggunakan perangkat peraturan yang sudah terbukti tidak ampuh.

Perangkat peraturan yang tidak ampuh tersebut yakni Perpres No 36 juncto Perpres No 65 Tahun 2006 serta ketentuan pelaksanaannya melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No 3 Tahun 2007. Itulah yang membuat hampir semua aktivitas pengadaan tanah oleh pemerintah untuk pembangunan infrastruktur, seperti jalan tol, kereta api, lapangan terbang, pelabuhan, dan lain-lainnya, terlambat diselesaikan.

Rencana pembangunan infrastruktur baru pun banyak yang tertunda pelaksanaannya. Akibatnya, tetap terjadi inefisiensi transportasi nasional, biaya angkut barang yang masih mahal, dan pemborosan bahan bakar minyak (BBM). Semua ini pada akhirnya ikut mendorong semakin merapuhkan struktur industri dalam negeri karena ekonomi biaya tinggi serta semakin menurunkan daya saing Indonesia di dunia.

Jika pemerintah tidak segera mengambil langkah-langkah konkret untuk mempercepat pengadaan tanah maka penurunan daya dukung infrastruktur karena *over capacity* akan segera terjadi di segala lini. Lihat saja, saat ini, sudah terjadinya penumpukan barang di pelabuhan, berjejalnya calon penumpang di bandar udara, stasiun kereta api, terminal bus, kapal



■ Jaka Suprihana

penyeberangan, serta kemacetan lalu lintas di jalan-jalan.

Sikap Tegak dan Fokus

Karena itu, tak ada pilihan lain bagi pemerintah kecuali fokus dan habis-habisan menuntaskan permasalahan tanah bagi kepentingan publik. Kalau memang kendala terjadi terkait dengan status kepemilikan lahan, tak ada alasan bagi pemerintah mundur atau melemah. Ibarat dua sisi dari satu mata uang, pemerintah tetap harus menghormati hak kepemilikan lahan oleh masyarakat, tapi sekaligus tegas dalam mengambil sikap.

Penghormatan hak atas kepemilikan tanah tetap harus dilakukan dengan memberikan uang ganti rugi dengan nilai yang wajar dan bisa diterima oleh masyarakat pemilik tanah. Terminologi nilai wajar akan dengan mudah dipahami oleh masyarakat apabila pemilik tanah dan bangunan menerima uang ganti rugi maka besarnya harus cukup bagi mereka untuk mendapatkan penggantinya dilokasi yang setara di saat mereka harus pindah.

Di sisi lain, pemerintah juga harus berani bersikap tegas bahwa program pembebasan tanah untuk kepentingan umum adalah hal penting dan utama. Karena itu, pemerintah harus bisa meyakinkan masyarakat pemilik lahan bahwa pembebasan tanah tersebut penting untuk pembangunan infrastruktur baru demi sebuah kepentingan yang lebih besar. Bahwa ada sebagian masyarakat keberatan atas pengalihan tanah mereka, itu sudah pasti. Namun, pemerintah tetap tak boleh ragu untuk terus meyakinkan masyarakat betapa pentingnya penghormatan atas sebuah "kepen-

tingan yang lebih besar".

Landasan hukum untuk proses pengadaan tanah sudah ada, yakni UU No 2 Tahun 2012. Substansi isi yang terkandung di dalam UU ini telah mencerminkan adanya kepastian hukum baik bagi pemilik tanah maupun bagi instansi yang memerlukan tanah. Pemilik tanah dihormati haknya melalui penilaian berdasarkan nilai pasar plus premium yang penilaiannya dilakukan oleh konsultan appraisal secara independen untuk tanah, bangunan maupun tanaman.

Sedangkan instansi yang memerlukan tanah dijamin akan mendapatkan tanah yang diperlukan melalui proses pembayaran ganti rugi dengan harga yang wajar atau melalui pembatalan hak atas tanah demi hukum bagi pemilik tanah yang menolak ganti rugi.

Terkait anggaran pembebasan lahan, harus tersedia dana yang cukup dan harus dipastikan bahwa itu dana tersebut bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara (APBN) dan anggaran pendapatan dan belanja daerah (APBD).

Terkait dengan pembebasan lahan, harus juga disiapkan perangkat pejabat fungsional — setingkat pimpinan proyek (pimpro) pada masing-masing instansi yang memerlukan tanah sebagai pelaksana dan penanggungjawab anggaran supaya dapat memberikan kepastian tersedianya dana kepada pemilik tanah pada saat pembayaran ganti rugi.

Perlu pula segera disiapkan perangkat sumber daya manusia (SDM) yang cukup memadai di instansi BPN jika perlu dengan cara "bedol deso" menggunakan perangkat SDM dari Bina Marga Kementerian PU sebagai pelaksana pengadaan tanah di BPN. Hal lain adalah, perlu segera diselesaikan peraturan turunan dari Perpres No 71 berupa Permen Keuangan, Permendagri dan Perka BPN sebagai kelengkapan pendukung pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Mengingat tidak jelasnya siapa penanggungjawab tertinggi dan siapa yang seharusnya memimpin dalam proses pengadaan tanah bagi kepentingan publik, maka sebaiknya Presiden Susilo Bambang Yudhoyono berkenan memberikan perhatian khusus dengan memimpin langsung untuk mengatasi masalah ini. Melalui perhatian khusus Presiden maka akan terjadi

sinergitas yang luar biasa dalam proses pengadaan tanah karena para pejabat tinggi negara terkait dari lingkungan Polri, kejaksaan agung, gubernur, bupati, walikota, akan "tunduk" dan mau melangkah bersama dan mendukung program ini.

Dengan terjun langsung seorang pemimpin negara dalam urusan ini, maka masyarakat pemilik tanah pun akan lebih merasa dihargai dan dihormati. Ini membuktikan begitu pentingnya pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur saat ini. Sangat boleh jadi, para calo tanah yang suka bergentayangan pun akan mundur teratur jika mereka tahu pengadaan tanah ini dipimpin langsung oleh presiden beserta kapolri, jaksa agung dan seluruh jajaran di bawahnya..

Beban Pelaku Usaha

Para pelaku usaha hingga kini masih sangat merasakan kurangnya keseriusan dan ketegasan pemerintah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur tersebut. Hal ini tercermin pada masih terbelengkelainya program-program pembangunan pelabuhan, rel kereta api, lapangan terbang, jalan tol, dan lain-lain, di hampir seluruh wilayah Indonesia.

Pemerintah mestinya tidak perlu ragu-ragu lagi untuk bersikap tegas dalam proses pengadaan tanah ini. Hanya dengan sikap serius dan tegas dari pemerintah untuk menggunakan UU No 2 Tahun 2012 secara konsisten maka target-target pembebasan tanah akan dapat dicapai untuk segera bisa dipakai dalam membangun infrastruktur baru, termasuk dengan skema *Public Private Partnership* (PPP).

Ataukah kita masih harus bersabar menunggu lagi hingga terbentuknya pemerintahan baru hasil Pemilu 2014? Biarlah agenda politik tetap pada jalurnya, sementara pembangunan infrastruktur tetap harus berjalan sesuai agendanya sendiri. Jangan sampai terjadinya kemacetan luar biasa pada arus barang maupun manusia karena tidak memadainya daya dukung infrastruktur yang ada saat ini. Kondisi seperti inilah yang justru kerap menimbulkan amarah rakyat dan pada akhirnya bisa berpotensi terciptanya *chaos*.

Jaka Suprihana,
direktur PT Citra Waspolutowa

