

# PENGARUH RENCANA UMUM TATA RUANG (RUTR) TERHADAP HARGA TANAH DI DKI JAKARTA

(Studi kasus pembebasan tanah di jalan Kalilio  
Kelurahan Senen – Kecamatan Senen – Jakarta Pusat)

Oleh : Teguh Sudarsono

## PENDAHULUAN

### I. Latar Belakang Permasalahan.

#### 1. Kedudukan Wilayah DKI Jakarta.

Wilayah DKI Jakarta sebagai Daerah Propinsi Tingkat I merupakan bagian dari Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 5/Tahun 1974 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25/Tahun 1978 dinyatakan sebagai Wilayah Daerah Khusus Ibukota Negara, yang terbagi dalam 5 (lima) Wilayah Kota Madya Daerah Tingkat II dengan 30 Wilayah Kecamatan dan 236 Wilayah Kelurahan.

Dengan Instruksi Presiden R.I. Nomor 13/Tahun 1976, wilayah pengembangan DKI Jakarta ditentukan meliputi daerah Jakarta, Bogor, Tangerang dan Bekasi (JABOTABEK).

Kedudukan Jakarta sebagai Daerah Propinsi dan sebagai Ibukota

Negara, membawa pengaruh besar dalam wajah penampilan tata ruangnya, yakni :

- a. Penampilan "Wajah Internasional" yang harus mewujudkan Jakarta sebagai Pintu gerbang Indonesia dan pelayanan pembangunan dari kegiatan diplomatik, Lembaga Internasional, maupun kegiatan Internasional lainnya seperti pengadaan sarana konferensi, perdagangan ekspor, import, perhotelan, dan sebagainya.
- b. Penampilan "Wajah Nasional" yang mencerminkan Pusat Administrasi Pemerintahan Nasional, Sentral kegiatan kultural bangsa yang membawa pengaruh terhadap perkembangan budaya bangsa, dan pembangunan sarana kegiatan nasional lainnya.
- c. Penampilan "Wajah Regional dan Lokal" yang mampu berperan sebagai Pusat Jasa Distribusi dan sebagai daerah yang mampu mendorong perkembangan daerah regional di sekitarnya, khususnya upaya peningkatan kesejahteraan kehidupan dan penghidupan warga masyarakatnya.

Sehubungan hal tersebut di atas maka sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4/Tahun 1980 Juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9/Tahun 1982, berdasarkan Pola Dasar Pembangunan Daerah DKI Jakarta yang merupakan Strategi Pembangunan Jangka Panjang, telah dibuat Rencana Umum Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta Tahun 1985 sampai dengan 2005 dengan pembangunan yang didasarkan pada pendekatan perwilayahan secara regional maupun lokal, dengan mengacu pada analisis kondisi tipologi dasar alam serta karakteristik kondisi sosial ekonomi masyarakatnya.

## II. Rencana Umum Tata Ruang DKI Jakarta Tahun 1985 – 2005.

Dengan memperhatikan Perkembangan wilayah regional JABOTABEK, perkembangan penduduk dan lapangan kerja, arah dan perkembangan fisik kota, keterbatasan lahan untuk pembangunan, kondisi lingkungan perumahan, penyediaan sarana transportasi dan jaringan jalan, penyebaran pusat kegiatan dan fasilitas pelayanan umum, serta keterbatasan sumber air tanah dan air permukaan untuk kapasitas produksi air minum sebanyak  $\pm$  6.736 liter perdetik, maka kebijaksanaan pokok pengembangan tata ruang untuk wilayah DKI Jakarta pada tahun 1985 – 2005 yang bersifat action oriented, ditentukan sebagai berikut :

- a. Melaksanakan berbagai kebijaksanaan kependudukan untuk menekan pertumbuhan penduduk Jakarta, sehingga diharapkan pada tahun 2005 nanti tidak akan mencapai lebih dari 12 juta jiwa.
- b. Melaksanakan tata cara pengembangan tanah perkotaan untuk memenuhi pertumbuhan kota, sehingga diharapkan kota Jakarta dapat menampung pertumbuhan penduduk sejumlah 260.000 pertahun.
- c. Mengusahakan penyebaran penduduk yang dikaitkan dengan penyebaran tempat-tempat kerja.
- d. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan sosial, khususnya kelompok masyarakat berpendapatan rendah di wilayah kota.
- e. Memperkecil biaya perjalanan, prasarana, dan penyiapan tanah untuk menampung pertumbuhan kota yang baru, sehingga akan lebih memberi kesempatan bagi kelompok yang berpenghasilan rendah untuk memperoleh tempat hunian.
- f. Mengurangi keadaan lingkungan yang buruk dan lingkungan padat di bagian kota tertentu, sehingga diperoleh suatu lingkungan perkotaan yang baik, serasi dan seimbang.
- g. Mengusahakan untuk memperkecil penggunaan air tanah di se-

- belah Utara dan menjaga sumber air tanah di bagian Selatan.
- h. Membatasi pertumbuhan baru di wilayah Timur laut dan Barat laut, dan mencegah pertumbuhan di wilayah bagian Selatan.
  - i. Mengusahakan keterpaduan pembangunan dan pembinaan wilayah di sekitar wilayah regional JABOTABEK.

Kebijakan pokok Rencana Umum Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta tahun 1985 – 2005 ditentukan dalam Peraturan Daerah Nomor 5/Tahun 1984 dan disahkan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2/Tahun 1987, bertujuan untuk :

- a. Menciptakan dan mewujudkan tujuan pembangunan dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat, baik material maupun spiritual dalam suasana kehidupan yang aman, tentram, tertib, dan dinamis.
- b. Mendorong pembangunan daerah regional dalam berbagai sektor kegiatan, atas dasar prinsip saling menunjang sesuai dengan jiwa Instruksi Presiden RI Nomor 13/Tahun 1976.
- c. Menunjang lingkungan kehidupan dan penghidupan kota yang seimbang dan berkesinambungan, antara pembangunan aspek material dan aspek spiritual.
- d. Mewujudkan lingkungan kediaman yang layak, dengan dileng-

kapi sarana fasilitas umum, rekreasi dan hiburan.

- e. Memberikan kesempatan untuk pengembangan kebudayaan dan lapangan kerja yang produktif, tanpa mengganggu kelestarian ekologi dan keseimbangan lingkungannya.

Dari tujuan dan kebijaksanaan pokok Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta, maka untuk kelancaran pelaksanaan pembangunannya didasari dengan empat hal yang harus diperhatikan, yakni:

- a. Pengelolaan administrasi dan aparatur pelaksana ditata dengan mendasari mekanisme koordinasi dan kerja sama dalam hubungan antar lintas sektoral dan antar instansi dalam setiap proses pengambilan keputusan.
- b. Menata dan mengendalikan kebijaksanaan tanah perkotaan, dengan berpijak pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, dan Pasal 6 Undang-undang Nomor 5/Tahun 1960 yang menyatakan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial.
- c. Peranan Pemerintah dan Masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan, dengan mendasari

prioritas pembangunan kepentingan umum, memberikan rangsangan bagi kegiatan pembangunan yang lain, serta kesadaran dan tanggungjawab pada pembangunan atas dasar kebersamaan kepentingan dan tujuan.

- c. Penataan dan pengelolaan lingkungan, dengan mendasari potensi dan tututan fungsi kota Jakarta secara nasional maupun regional, keterbatasan kemampuan Pemerintah Daerah dan masyarakat dalam menunjang pembangunan wilayah, serta optimalisasi pemanfaatan potensi alam dan manusia di dalamnya secara seimbang dan mampu memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi pengembangan kehidupan masyarakat secara keseluruhan.

## II. Dampak Kebijakan RUTR DKI Jakarta dengan masalah tanah

### 1. Penyediaan tanah untuk lokasi pembangunan.

Kebutuhan tanah/lahan untuk pembangunan rumah, fasilitas umum, prasarana maupun kebutuhan pembangunan lainnya semakin meningkat, dan sejalan dengan perkembangan kebutuhan akan tanah berkembang pula tingkat sosial dan nilai ekonomi kehidupan masyarakat Jakarta.

Belum mantapnya ketentuan-ketentuan yuridis formal yang menyangkut pengendalian dan pengawasan terhadap penggunaan tanah

perkotaan, menimbulkan pemanfaatan beberapa lokasi tanah yang dinilai kurang dan bahkan tidak efektif, dari keadaan tersebut menimbulkan hambatan dalam pengadaaan tanah atau lahan untuk lokasi pembangunan, khususnya penyediaan untuk proyek-proyek pembangunan dengan program yang mendesak.

Di samping itu perkembangan penduduk yang pesat dengan tidak didasari penyebaran penduduk secara merata di seluruh wilayah Jakarta, karena belum terpenuhinya peranan, fungsi dan tingkat pelayanan kehidupan masyarakat, karena tumbuhnya pusat-pusat Industri formal dan informal di beberapa bagian wilayah Jakarta, menjadikan rangsangan bagi tumbuh dan berkembangnya pemukiman baru yang sulit dikendalikan, sehingga kesemuanya itu menjadi kendala dalam penyediaan tanah untuk pembangunan, terutama penyediaan tanah untuk pembangunan dalam usaha menumbuhkan pusat-pusat Perdagangan dan Jasa baru secara terpadu dengan Pola Pemukiman dan transportasi perkotaan.

### 2. Penetapan harga tanah dalam wilayah DKI Jakarta.

Untuk kepentingan pembebasan tanah, pelayanan sertifikat tanah, penentuan besar pajak PBB dan lain-lain, Pemerintah Daerah DKI Jakarta seyogyanya sudah harus memberlakukan model dasar pene-

tapan harga tanah, yang setiap pe-  
reodik waktu harus diadakan revisi  
harga.

Proses pemberlakuan dan pene-  
tapan harga dasar tanah di setiap  
wilayah harus didasarkan pada sua-  
tu metode baku tentang penduga-  
an harga tanah yang diberlakukan  
secara tetap, sehingga penentuan  
harga tanah tidak akan menambah  
kerumitan dalam pengambilan se-  
tiap keputusan penentuan jumlah  
besarnya penggantian harga pem-  
bebasan tanah.

Tuntutan informasi harga tanah  
dapat diklasifikasikan dalam dua  
kelompok kepentingan, yakni :

- a. Informasi harga tanah yang di-  
perlukan untuk kepentingan se-  
saat, baik untuk pelayanan hak,  
pencabutan hak, maupun untuk  
pembebasan tanah.
- b. Informasi harga dasar tanah un-  
tuk kepentingan berkala, seperti  
pembayaran dana PBB-nya, pelaya-  
nan sertifikat tanah, dan seba-  
gainya.

Dalam penentuan harga tanah  
yang didasarkan pada azas penduga-  
an ini diperlukan beberapa varia-  
bel penentu, baik dari aspek inter-  
nal maupun aspek eksternalnya,  
sehingga penetapan harga tanah  
tersebut tidak bersifat subyektif.

Variabel-variabel dalam penduga-  
an harga dasar tanah, antara lain  
meliputi keadaan dan kualitas sta-  
tus hak tanah, penggunaan tanah,  
tata letak tanah, kesesuaian dengan  
RBWK-nya, struktur tanah, kepa-

datan lingkungan, tingkat aksesibi-  
litas tanah, fasilitas umum yang  
melingkup lokasi tanah, keteraturan  
dan intensifikasi penggunaan tanah  
di lingkungannya, ketersediaan uti-  
litas pemukiman di lokasi tanah,  
dan sebagainya.

### III. Rencana Bagian Wilayah Ko- ta wilayah Jakarta.

#### 1. Arahana pengembangan wi- layah kota DKI Jakarta.

Dengan melihat kondisi dari tiap-  
tiap wilayah kota dan arahan pe-  
ngembangannya dalam RUTR, ma-  
ka arahan pengembangan masing-  
masing wilayah kota DKI Jakarta,  
ditentukan :

- a. Pengembangan wilayah bagian  
Jakarta Pusat, dijadikan dae-  
rah penahan dan pengendali per-  
tumbuhan pusat-pusat kerja baru  
guna mengurangi tekanan per-  
masalahan lalu-lintas kota, sehing-  
ga intensitas pembangunan indust-  
ri berskala besar dan menengah  
dibatasi, dan kualitas daerah hu-  
nian serta lingkungannya diting-  
katkan.
- b. Pengembangan wilayah bagian  
Jakarta Utara, mengingat kondi-  
si fisiknya membutuhkan inves-  
tasi yang besar untuk pengem-  
bangannya, maka pengembangan  
daerah tersebut sebagai pusat ke-  
giatan bahari dan kegiatan lain  
yang ada kaitannya agak di-  
batasi, pengembangan wilayah di-  
prioritaskan pada upaya mem-

perbaiki kondisi daerah hunian dengan meningkatkan kualitas pelayanan dan fasilitas umum masyarakat perkotaan.

c. Pengembangan wilayah bagian Jakarta Barat, dengan kondisi lahan yang ada diarahkan sebagai daerah perangsang pengembangan pemukiman baru dengan melalui pembangunan sentra-sentra primer baru dan memperbaiki kondisi daerah hunian padat, serta mengendalikan pembangunan pusat-pusat kerja yang telah berkembang dengan cara mengarahkan pada pembentukan sentra primer baru yang memperhatikan penyediaan prasarana pembangunannya dan penyediaan ruang terbuka hijau.

d. Pembangunan wilayah bagian Jakarta Selatan, diarahkan sebagai ruang terbuka untuk mempertahankan fungsinya sebagai daerah resapan air, dengan cara menahan dan mengendalikan pertumbuhan pusat-pusat kerja baru di bagian kota yang telah berkembang dan memperbaiki kondisi daerah hunian padat guna mengurangi permasalahan beban lalu-lintasnya.

e. Pembangunan wilayah bagian Jakarta Timur, diarahkan untuk merangsang berkembangnya pemukiman baru dengan melalui pengembangan dan peningkatan sentra primer baur, serta pembangunan sarana dan prasarana

kota lainnya, memperbaiki kondisi daerah hunian padat, mengadakan pengawasan ketat terhadap pengembangan kawasan industri, dan pengembangan ruang terbuka hijau.

Arahan pengembangan tersebut digunakan sebagai arahan pengembangan dalam penyusunan RBWK dari setiap kecamatan di wilayah DKI Jakarta yang disesuaikan dengan karakteristik letak kecamatan dan Rencana struktur ruang dalam RUTR DKI Jakarta tahun 1985 – 2005.

## 2. Peruntukan Jakarta Pusat dalam RBWK—nya.

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 3/Tahun 1987, peruntukan tanah dalam wilayah pengembangan Jakarta Pusat diarahkan untuk jenis peruntukan perumahan dan fasilitasnya, fasilitas umum, jasa komersil dan perkantoran, bangunan Pemerintahan dan semi pemerintah, industri dan pergudangan dalam skala tertentu, bangunan umum yang berfungsi sebagai tempat pemukiman dan kegiatan jasa komersil maupun non komersil, campuran bangunan perumahan dan industri kecil yang tidak mempunyai dampak kepada penduduk sekitarnya, bangunan perumahan dan bangunan umum serta bangunan industri dan pergudangan dengan Koefisien Dasar Bangunan rendah, daerah penghijauan sebagai paru-paru kota, saluran pencegah

banjir dan pembuangan limbah serta penetrasi permukaan tanah, jalur listrik tegangan tinggi, untuk sarana dan prasarana transportasi, serta untuk tempat lintasan jaringan listrik, telepon, gas dan air bersih.

Dengan mengacu dan berdasarkan RBWK wilayah pengembangan kota Jakarta Pusat, pengembangan wilayah di tingkat kecamatan selanjutnya ditata dengan Rencana Terinci Kota (RTK) yang disiapkan oleh Dinas Tata Kota Jakarta Pusat dan Rencana Unsur Terperinci Kota (RUTK) yang disiapkan oleh Instansi Dinas Teknis dan Dinas Sektoral yang bersangkutan, di mana kedua konsep rencana tersebut ditetapkan dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta.

#### IV. Ruang lingkup bahasan.

##### 1. Daerah yang menjadi obyek bahasan.

Daerah yang menjadi obyek bahasan adalah daerah Kecamatan Senen, yang merupakan bagian dari wilayah pengembangan bagian Jakarta Pusat, dalam kebijaksanaan umum pengembangan wilayahnya ditentukan dengan tujuan meningkatkan kualitas lingkungan melalui perbaikan dan pembangunan prasarana dan sarananya, dengan cara membatasi intensitas pembangunan pusat-pusat kerja, seperti industri berat dan menengah, perdagang-

an, jasa dan perkantoran.

Materi yang menjadi pokok bahasannya, adalah masalah Sengketa antara masyarakat penghuni dengan Pemerintah Daerah DKI Jakarta (PD Sarana Jaya) terhadap biaya pembebasan tanah di jalan Kalilio yang terletak di RW. 02 - Kelurahan Senen.

Lahan tanah Kalilio tersebut direncanakan untuk lokasi pembangunan bangunan umum bertingkat, yang berfungsi sebagai tempat hunian masyarakat tingkat menengah dan tempat jasa komersil, dan lokasi tersebut diharapkan dapat menjadi kawasan pendukung dari pengembangan pembangunan unsur dan pembangunan terperinci dari pengembangan bagian wilayah Kecamatan Senen, khususnya pembangunan dan kegiatan di lokasi segitiga Senen dan sekitarnya.

##### 2. Permasalahan yang menjadi topik bahasan.

Permasalahan yang menjadi topik bahasan adalah terjadinya sengketa dalam proses pembebasan tanah untuk pembangunan wilayah setempat, dan upaya penyelesaiannya.

##### 3. Dasar pembahasan masalah.

Kajian materi dan permasalahan, akan didasarkan pada aspek sosial, aspek yuridis dan aspek ekonomis yang menyangkut proses pembebasan tanah tersebut, sehingga pembahasannya selain akan didasarkan

pada ketentuan-ketentuan hukum yang diberlakukan, juga akan mengacu pada fakta sosial yang diperoleh dalam observasi khusus di lapangan.

## RONA LINGKUNGAN DAERAH KALILIO KELURAHAN SENEN

### I. Rona lingkungan awal (sebelum ada masalah).

#### 1. Hak pemilikan dan keadaan lokasi tanah Kalilio.

Lokasi tanah jalan Kalilio terletak antara lokasi tanah Segi tiga Senen dengan lokasi tanah bekas kompleks jalan Siliwangi, yang secara administrasi terletak di wilayah RW. 02 Kelurahan Senen — Kecamatan Senen — Jakarta Pusat.

Menurut ketentuan Undang-undang Nomor 5/Tahun 1960 UUPA, sampai batas tahun 1980 seluruh tanah dengan hak pemilikan jaman Pemerintahan Hindia Belanda berupa hak eigendom (Pasal 570 BW) wajib dikonversikan ke dalam hak tanah yang berlaku di Indonesia (Pasal 6 Undang-undang Nomor 5/Tahun 1960 UUPA), namun sesuai kebijakan Pemerintah Daerah DKI Jakarta tahun 1967 menentukan bahwa tanah di wilayah Kelurahan Senen dan sekitarnya tidak dapat dilakukan konversinya.

Dengan kebijakan Pemerintah Daerah tersebut maka seluruh tanah di daerah Senen sejak akhir tahun 1980 dinyatakan sebagai Tanah Negara, dan seluruh warga masyarakat

yang berdomisili di tanah lokasi Kalilio dan sekitarnya dianggap berstatus menumpang di tanah negara.

Lokasi tanah Kalilio seluas ± 38.186 M<sup>2</sup> yang meliputi RT 04 sampai dengan RT. 015 dalam RW 02 — Kelurahan Senen, bermukim 522 Kepala Keluarga yang terdiri dari 312 KK Penghuni, 37 KK menempati tanah jalan, dan sisanya adalah penghuni tidak tetap.

Lokasi tanah Kalilio yang berbentuk segi empat dinilai sangat strategis, karena menurut RBWK Kecamatan Senen Tahun 2005, di lokasi tanah tersebut akan disiapkan sebagai daerah pemukiman dengan perbaikan lingkungan pada tingkat pengisian tinggi yang dilengkapi dengan sistem sanitasi sewaraga communal, yang dapat berfungsi menampung kegiatan jasa perdagangan dan jasa perkantoran, sehingga di lokasi tersebut telah disiapkan sarana dan prasarana jalan lintas terbatas yang dapat dilalui sarana transportasi kendaraan umum dengan lintasan angkutan barang dari jenis truk besar.

Selain itu di lokasi tersebut telah disiapkan sarana pelayanan berupa jaringan air minum dan hidran umum, saluran pengendali banjir dan drainase dalam ukuran makro, kabel listrik bawah tanah dengan gardu lokal listrik existing, dan jaringan telepon.

#### 2. Proses penentuan ganti rugi tanah di DKI Jakarta.



Sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15/Tahun 1975 dan Nomor 2/Tahun 1976 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, proses pembebasan tanah digolongkan menjadi dua kepentingan, yaitu :

- a. Pembebasan tanah untuk keperluan Pemerintah, yang dilakukan oleh Panitia Pembebasan Tanah, yang biasanya dikenal dengan nama Panitia Sembilan, dan
- b. Pembebasan tanah untuk proyek-proyek yang bersifat menunjang kepentingan umum oleh pihak Swasta, yang dilakukan dengan pengawasan oleh Kepala Direktorat Agraria (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional) Tingkat Propinsi.

Untuk proses penentuan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan, penentuan biaya pembuatan sertifikat tanah dan lain-lain, Kantor Wilayah VI Jakarta Raya Direktorat Jenderal Pajak — Departemen Keuangan RI dengan Surat Keputusannya Nomor KEP. 165/WPJ. 06/1989, telah menentukan Klasifikasi Pajak Bumi serta besarnya pajak terhutang per M2 tanah tahun 1990 untuk wilayah kota Jakarta Pusat.

Sesuai dengan Surat Keputusan tersebut, tanah di lokasi Kalilio yang dinyatakan dengan kode 0117/1-05-06, dalam klasifikasi Nasio-

nal tahun 1990 digolongkan sebagai Tanah Kelas 19 dengan nilai jual bumi sebesar Rp. 573.000 sampai dengan Rp. 655.000 per M2 dan Nilai Jual Bumi sebesar Rp. 614.000 per M2 atau dengan pajak terhutang pada tahun 1990 sebesar Rp. 614 per M2.

Ketentuan DITJEN PAJAK — DEP KEUANGAN tersebut belum proses penentuan besarnya nilai pembayaran ganti rugi pembebasan tanah sering menimbulkan ketidaksesuaian antara harga tanah yang diharapkan dari pihak pemegang hak tanah dengan harga tanah yang ditentukan oleh pihak Panitia Pembebasan Tanah.

Dalam proses selanjutnya, harga tanah yang telah ditentukan oleh Panitia Sembilan diajukan kepada Gubernur Kepala DKI Jakarta untuk mendapatkan pengukuhan sebagai transaksi harga ganti rugi tanah yang bersifat mengikat dan menjadi dasar hukum; pelaksanaan ganti rugi.

## II. Rona lingkungan yang menjadi permasalahan.

### 1. Dasar kebijakan Pemerintah dalam pembebasan tanah.

Sesuai dengan RUTR dan RBWK wilayah Kecamatan Senen Jakarta Pusat Tahun 1985 — 2005, dengan mendasari Instruksi Presiden Nomor 5/Tahun 1990 Tentang Peremajaan Pemukiman Kumuh Yang Berada Di Atas Tanah Negara Juncto Peraturan Pemerintah No-

mor 6/Tahun 1958 Tentang Penyerahan Tugas Urusan Perumahan Kepada Pemerintah Daerah Tingkat I, Pemerintah Daerah DKI Jakarta dengan Instruksi Gubernur DKI Jakarta Nomor 277/1990 tanggal 7 Agustus 1990 Juncto Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1079/1990 tertanggal 26 Juli 1990 melalui Badan Usaha Milik Daerah DKI Jakarta "PD. Pasar Jaya" melaksanakan peremajaan pemukiman kumuh di atas tanah Negara yang berlokasi di daerah Kalilio.

Dasar kebijakan Pemerintah Pusat tersebut ditentukan dalam pedoman pelaksanaannya, yang antara lain disebutkan bahwa dalam proses pelaksanaannya harus mengetrapkan dan melaksanakan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 29/Tahun 1986 Tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.

Namun dari hasil pengamatan terhadap pelaksanaan kegiatannya, nampak bahwa dalam analisis pada tahap pra-kegiatan peremajaan bangunan perumahan di daerah Kalilio yang meliputi proses pembebasan tanah kurang terevaluasi dampak pentingnya secara menyeluruh, sehingga akibatnya dalam langkah tindakan proses pembebasan tanah kurang mewaspadai kerawanan sosial yang menjadi dampak pentingnya.

Dari hasil rapat Panitia Sembilan yang diketuai oleh Walikota Jakarta Pusat, yang tertuang dalam Be-

rita acaranya Nomor 04/BAPTBL/1990 tanggal 21 Desember 1990, ditetapkan nilai penaksiran harga pembebasan tanah, bangunan dan benda-benda lain di daerah Kalilio - Senen, dan dengan Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 877/-1.711.9 tertanggal 5 Maret 1991 dikukuhkan menjadi taksasi harga ganti rugi tanah daerah Kalilio - Senen.

Membaca dan menelaah Keputusan tersebut, secara manusiawi memang dirasakan sulit untuk menerima keputusan tersebut, karena dengan nilai harga yang ditetapkan sudah dipastikan warga masyarakat penghuni tanah Kalilio tidak akan mampu mendapatkan penggantian rumah tempat tinggalnya, apalagi untuk berharap mendapat penggantian tempat tinggal yang lebih layak.

Penetapan harga pembebasan tanah yang dinilai kecil tersebut dimungkinkan, karena Panitia Pembebasan Tanah hanya melihat dan menilai tanah di Kalilio sebagai tanah milik Negara, sehingga perhitungan nilai harga tanah hanya diperhitungkan sebesar 25% dari nilai harga tanah hak milik, sedangkan warga masyarakat tetap menilai harga tanah di Kalilio tersebut sebagai tanah hak milik, sesuai besarnya harga tanah yang berlaku umum.

## 2. Upaya penyelesaian sengketa proses pembebasan tanah.

Sebagian besar warga masyarakat setempat mengetahui benar bahwa tanah Kalilio akan diperuntukkan sebagai lokasi pembangunan bangunan umum bertingkat yang bersifat komersil, sehingga mereka dengan kebijakan Gubernur DKI Jakarta terhadap harga ganti rugi pembebasan tanah Kalilio menimbulkan prasangka buruk masyarakat terhadap PD Sarana Jaya sebagai BUMD DKI Jakarta, dimana dengan tugas dan kewenangannya PD Sarana Jaya telah melakukan praktek percaloan tanah atas tanah Kalilio tersebut.

Selain itu dalam proses penyuluhannya, komunikasi dan informasi yang disampaikan oleh para aparat di lapangan dirasakan warga masyarakat kurang terbuka dan tidak komunikatif, sehingga akibatnya permasalahan dan keluhan warga masyarakat setempat dengan disertai rasa emosional sampai ke forum Lembaga Dewan Perwakilan Rakyat Daerah DKI Jakarta.

Keadaan tersebut menjadi semakin tidak menentu dengan adanya pihak lain yang ingin memanfaatkan situasi, sehingga akibatnya permasalahan tersebut sampai mengundang perhatian Menteri Dalam Negeri dan Lembaga DPRD Tingkat I DKI Jakarta untuk ikut serta menangani dan mencari jalan tengah penyelesaiannya.

Akhirnya dengan Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2120/—1.711.5 tertanggal 13 Juni 1991 yang ditujukan kepada Direktur Utama PD Pembangunan Sarana Jaya DKI Jakarta selaku Pelaksana Proyek Peremajaan Kalilio, memerintahkan agar dalam proses pelaksanaan pembebasan tanah Kalilio, kepada warga masyarakatnya di samping diberikan ganti rugi tanah, bangunan dan benda-benda sesuai keputusan terdahulu juga diberikan alternatif kebijaksanaan berupa penerimaan penggantian rumah susun type 21 di daerah Sunter — Jakarta Utara dengan subsidi harga sebesar 50% atau menerima dana sebesar Rp. 10 juta, dengan tambahan dana pesangon berupa uang kontrak sebesar Rp. 360 ribu per KK yang berstatus pemilik penghuni serta penyewa penghuni dan sebesar Rp. 180 ribu per KK yang berstatus menumpang, dengan batas pengambilan uang pembebasan tanah tersebut diberlakukan sampai tanggal 31 Agustus 1991.

Dengan kebijakan Pemerintah tersebut sebagian besar warga masyarakat Kalilio merasa tertolong, sehingga sampai pada pertengahan bulan Agustus 1991 telah 85% warga masyarakat penghuni tanah Kalilio mengambil haknya di Kantor PD Sarana Jaya yang bertempat di Gedung Chiks— jalan Cikini Raya nomor 86 Jakarta Pusat.

Namun dari kebijakan Pemerintah tersebut masih belum dapat

mengangkat penyelesaian masalahnya secara tuntas, karena terhadap para penghuni tanah Kalilio yang merasa kehilangan lahan mata pencahariannya sehubungan dengan pembebasan tanah tempat bermukim dan berusahanya yang terletak di lahan lokasi tersebut, seperti usaha perbengkelan, ahli gigi, usaha perdagangan eceran, dan sebagainya, belum merasa mendapat perhatian, juga terhadap hak warga masyarakat yang memanfaatkan keberadaan sarana fasilitas umum yang terletak di lokasi tersebut sebagai lapangan kerjanya sehari-hari.

## ANALISIS DAN BAHASAN AKADEMIK

### I. Tinjauan dari aspek Sosial.

#### 1. Masalah Perencanaan Kota.

Dalam kegiatan pembangunan, terutama pembangunan kota yang memanfaatkan sumberdaya alam dan sumberdaya manusia secara berkelanjutan (threshold of sustainability), harus selalu memperhatikan adanya ambang batas dalam proses pembangunannya, sehingga dalam proses perencanaan kota perlu diperhatikan dua titik kritis yang merupakan ambang batas keberlanjutan, yaitu Ambang batas keberlanjutan lingkungan (Environmental sustainability) dan Ambang batas keberlanjutan Sosial (Social sustainability).

"Ambang batas keberlanjutan Lingkungan" ditentukan oleh ketahanan daya serap lingkungan alam dalam menerima beban intervensi kegiatan manusia tanpa disertai kerusakan dan degradasinya di satu sisi dan oleh batasan daya serap pencemaran lingkungan alam di sisi lainnya, sedangkan "Ambang batas keberlanjutan Sosial" ditentukan oleh kendala bagi terpeliharanya hubungan yang serasi, selaras dan seimbang antara manusia dengan sesamanya, antara manusia individu dengan masyarakatnya, dan antara sesama kelompok masyarakat dalam lingkungan sosialnya.

Oleh karenanya kegiatan pengembangan wilayah dalam wujud pembangunan kota, kedua batasan tersebut harus selalu menjadi dasar perhatian dalam perencanaannya dan selalu dapat dipantau dalam kegiatan pelaksanaannya, sehingga setiap kebijakan perencanaan tata ruang wilayah kota harus memperhatikan macam dan lokasi kegiatan yang sesuai dengan sifat kekhasan sumberdaya alam dan keadaan sosial masyarakatnya.

Dengan adanya kebijakan nasional yang dirumuskan dalam GBHN terhadap proses Pembangunan Nasional dengan Pola Pembangunan Berkelanjutan, maka dalam perencanaan setiap proses pembangunan harus dilakukan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Environmental Impact Assessment), sehingga diharapkan pada tahap penentuan kebijakan RUTR, RBWK maupun

RTK dan RUTK hendaknya dapat selalu menempatkan pertimbangan aspek lingkungan di depan aspek kelayakan teknis dan aspek kelayakan ekonomisnya.

Dari keadaan tersebut maka cara-cara pembangunan yang konvensional dan mengutamakan Business as usual dalam pengembangan dan pembangunan wilayah perkotaan harus dihilangkan, karena dalam pembangunan yang pada akhirnya menimbulkan ketimpangan sosial mencolok dan terlewatinya ambang batas keberlanjutan sosial akan menimbulkan terganggunya hubungan sosial yang menjurus pada kerusakan terhadap kehidupan sosial masyarakat itu sendiri.

## 2. Pelaksanaan Program Tata Ruang Wilayah Perkotaan.

Gerak pembangunan dalam proses pengembangan wilayah perkotaan DKI Jakarta akan semakin meningkat, dan di samping itu juga dinamika kebutuhan sosial dan kehidupan masyarakatnya akan semakin melambung tinggi, sehingga dengan melihat kecenderungan perkembangan masyarakat dalam kurun waktu 25 tahun mendatang akan dialami perubahan yang sangat besar, dalam kehidupan sosial budaya maupun dalam kehidupan perekonomian masyarakatnya.

Menghadapi perubahan struktural masyarakat kota Jakarta, sering dijumpai bahwa keadaan per-

kembangan kehidupan sosial masyarakat terasa jauh lebih cepat dari penerapan Rencana Tata ruangnya, namun sebaliknya kadangkala diketemukan juga berbagai kendala dalam penerapan Rencana Tata Ruang wilayah kota Jakarta dikarenakan biasanya program rencana tata ruang dengan kenyataan sosial di wilayah sasaran pembangunannya.

Dalam hal ini berhasil atau tidaknya Program Tata ruang wilayah Kota Jakarta, sebenarnya dipengaruhi oleh berbagai hal yang harus diperhatikan, yang antara lainnya tergantung dari :

- a. Tinggi rendahnya komitmen dari segenap Aparat Pemerintah dalam pelaksanaan Rencana Umum Tata Ruang dan Rencana Terinci Tata Ruang yang sudah disepakati secara bersama.
- b. Terintegrasinya pelaksanaan pembangunan sektoral dalam Rencana Umum Tata Ruang, dengan dukungan peran serta masyarakatnya.
- c. Dukungan secara konsekwen dari unsur-unsur Lembaga Hukum dalam merumuskan kebijaksanaan pembangunan sebagai norma atau ketentuan sosial yang bersifat mengikat, dan dalam pelaksanaannya selalu memperhatikan nilai dan aspirasi kehidupan sosial masyarakatnya.

### 3. Pelaksanaan Pembangunan dengan Komunikasi sosial.

Pelaksanaan pembangunan yang mengacu pada kebijakan Pemerintah, dalam kehidupan masyarakat kota sekarang ini tidak dapat lagi hanya dilakukan dengan komunikasi searah dari pihak pemerintah kepada masyarakat saja, terlebih-lebih pembangunan yang harus disertai dengan pengorbanan berupa pembebasan tanah.

Komunikasi sosial dalam proses pembangunan pada sekarang ini harus sudah dilakukan dengan menggunakan komunikasi dua arah, disatu sisi pihak pemerintah melalui aparturnya wajib memberikan penyuluhan kepada masyarakat secara terbuka, dan di sisi lainnya pemerintah mau mendengarkan masalah dan pendapat masyarakatnya dalam proses pembangunan tersebut (Public hearing).

## II. Tinjauan dari aspek Yuridis.

### 1. Pembentukan RUTR wilayah Kota Jakarta.

Dalam Trilogi Pembangunan Nasional yang ditentukan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara, dinyatakan bahwa Pembangunan Nasional tidak saja mengejar sasaran pembangunan jangka pendeknya, tetapi juga mencakup sasaran jangka panjangnya, sehingga dalam proses pembangunan diharapkan tidak bersikap boros dan tidak merusak keutuhan fungsi lingkungan, serta

selalu memperhatikan kondisi keseimbangan dan keserasian lingkungan yang dapat menopang proses pembangunan berkelanjutan dalam jangka waktu yang panjang.

Dalam perumusan rencana tata ruang pengembangan wilayah kota Jakarta, hendaknya selalu diperhatikan aspek Trilogi Pembangunan Nasional, yang meliputi :

- a. Aspek Pembangunan Nasional yang dinamis dan berwawasan lingkungan, sehingga dalam proses pelaksanaan pembangunannya dapat mencegah terjadinya kerusakan lingkungan.
- b. Aspek Pembangunan Nasional yang mengarah pada azas pemerataan, yaitu mewujudkan pembangunan yang lebih adil dan merata antara kelompok-kelompok masyarakat pada generasi masa kini maupun generasi selanjutnya dalam memperoleh manfaat dan memikul beban pembangunan, sehingga jumlah penduduk yang berada di bawah garis kemiskinan dapat kesempatan menaikkan tingkat kesejahteraannya.
- c. Aspek Pembangunan Nasional dengan melandasi stabilisasi situasi dan kondisi yang aman, tertib dan tenang, untuk dapat terselenggaranya kehidupan sosial masyarakat dalam siklus tatanan kehidupan yang dapat saling berhubungan dan saling ketergantungan satu sama lainnya.

## 2. Pembentukan Opini Masyarakat dalam Pelaksanaan RUTR.

Setiap pihak yang terlibat dalam proses perumusan dan pelaksanaan RUTR pengembangan wilayah kota Jakarta, hendaknya selalu menyadari bahwa pelaksanaan peran dan tugasnya adalah merupakan perwujudan dari pengabdian kepada Tuhan, Bangsa dan Negara, sehubungan dengan upaya bersama untuk mencapai cita-cita menyejahterakan rakyat kita secara material dan spiritual dari satu generasi ke generasi berikutnya.

Selain itu dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dinyatakan maksud dibentuknya Pemerintah Negara Republik Indonesia, yaitu untuk "Melindungi segenap bangsa Indonesia dan tumpah darah Indonesia", dan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 ditentukan bahwa, "Bumi, air dan kekayaan alam dikuasai Negara, dan selanjutnya dikelola untuk sebesar-besarnya kesejahteraan Rakyat".

Makna tersebut mempunyai arti yang tidak sempit, sehingga dari pengertian tersebut tidak lagi memandang generasi, kelompok strata sosial, maupun golongan masyarakat tertentu, oleh karenanya maka setiap pihak dalam melaksanakan peran, tugas dan kewajibannya seharusnya wajib memahami pengertian tersebut.

Selain dari itu keberadaan dan

kiprah setiap pejabat pemerintah, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah serta Lembaga-lembaga Swadaya Masyarakat yang berwenang menangani proses pelaksanaan RUTR pengembangan wilayah kota Jakarta, dalam peran dan keberadaannya harus mampu membentuk opini masyarakatnya untuk mendukung dan melaksanakan Rencana Umum Tata Ruang pengembangan wilayah kota Jakarta tersebut, dengan cara mengenali dan mendasari langkah tindakannya pada nilai dan aspirasi kehidupan masyarakatnya.

## III. Tinjauan dari aspek Ekonomi.

### 1. Ruang merupakan sesuatu yang bernilai ekonomis.

Ruang yang berisikan Property Right memiliki nilai ekonomis yang dapat ditinjau dari berbagai aspek, yaitu dari :

- a. Aspek yang berkaitan dengan kualitas atau keberadaan ruang itu sendiri, sehingga ruang memiliki Nilai Sewa Ekonomi (Recardiant Rent).
- b. Aspek strategis dari ruang tersebut terhadap area sekelilingnya, sehingga ruang memiliki Nilai sewa Lokasi (Location Rent).
- c. Aspek yang berkaitan dengan sejumlah jasa dan sumber daya yang dapat dikelola dalam ekosistemnya, sehingga ruang me-

miliki Nilai sewa Lingkungan (Environmental Rent).

- d. Aspek yang berkaitan dengan dengan sejumlah nilai emosional, sehingga ruang memiliki Nilai Sewa Sejarah (Historical Rent).

Penggunaan ruang secara ekonomis selalu dialokasikan pada pendapatan "Land Rent"-nya yang paling besar, baik dalam kegiatan mono activity-nya maupun dalam kegiatan multiplied activity-nya, sehingga semakin banyak aspek nilai ekonomi keberadaan suatu ruang maka akan semakin tinggi nilai harga dari ruang tersebut.

Dari keadaan tersebut maka setiap kebijakan dalam proses pembangunan, termasuk dalam proses penentuan nilai harga ganti rugi pembebasan tanah untuk pembangunan, harus dapat didasarkan pada kesemua aspek nilai ekonomis tersebut.

2. Horison waktu pilihan menentukan Nilai konsumsi tanah.

Horison waktu setiap pihak dalam mengkonsumsi sumber daya atau jasa suatu benda berharga menentukan besarnya discount rate terhadap kualitas dan kuantitas pendapatan yang diharapkan dari benda berharga tersebut.

Demikian juga cakrawala waktu yang merupakan time preferences setiap pihak dalam mengharapkan benefit dari setiap jasa dan sum-

berdaya yang terdapat pada sebidang tanah, akan menentukan besarnya nilai harga dari tanah tersebut.

Oleh karenanya agar tidak terjadi perbedaan dalam penentuan nilai harga ganti rugi pembebasan dan penggunaan tanah, maka hendaknya setiap pihak yang bersangkutan mau menyamakan horison waktu dan harapan dalam memperoleh pendapatan yang layak dari daya dan hasil guna tanah tersebut, sehingga dalam penentuan nilai harga ganti rugi dapat diperoleh suatu kesepakatan yang saling menguntungkan secara bersama.

## KESIMPULAN DAN SARAN TINDAKAN

### I. Kesimpulan.

1. Tata cara pembebasan tanah untuk proyek pembangunan

Dalam pelaksanaan pembebasan tanah untuk pembangunan dalam rangka RUTR kota Jakarta, meski sudah ditentukan pedomannya dalam Peraturan Mendagri Nomor 15/Tahun 1975 dan Peraturan Mendagri Nomor 2/Tahun 1976 tentang Proses Pembebasan Tanah yang harus berazaskan musyawarah dan mufakat, namun di lapangan rakyat pemilik tanah senantiasa berada pada posisi yang kurang menguntungkan, terlebih-lebih dengan adanya Taksasi Gubernur DKI Jakarta yang sering dijadikan alat pemaksa dalam proses



pembebasan tanah rakyat.

Pada hal menurut ketentuan Undang-undang Nomor 20/Tahun 1961 Tentang Pencabutan hak atas tanah dan benda di atasnya, ditentukan bahwa pelaksanaan pembebasan tanah dengan cara paksa hanya dilakukan dengan keputusan Presiden R.I. (KEPRES R.10).

Masalah pembebasan tanah dan bangunan serta penentuan ganti ruginya seringkali menimbulkan persoalan, hal tersebut dikarenakan dalam pelaksanaan penanganan masalah tanah sering tidak disertai dengan komunikasi dua arah.

Setiap kebijakan pembebasan tanah yang ditujukan untuk kepentingan komersial maupun untuk kepentingan umum, Panitia Sembilan yang bertugas menilai dan menentukan harga dasar tanah sering melupakan kewajibannya sebagai pengayom rakyat, sehingga mereka melupakan jati dirinya dalam peran dan fungsinya menilai pengorbanan dan kepatuhan rakyatnya terhadap proses pembangunan yang telah direncanakan dalam RUTR-nya dalam bentuk nilai harga ganti rugi atas tanah dan bangunan yang direlakannya untuk lahan dan ruang pembangunan.

## 2. Penentuan Harga Dasar Pembebasan tanah di DKI Jakarta.

Dalam proses penaksiran dan penetapan harga tanah oleh Pani-

tia Pembebasan Tanah yang terdiri sembilan unsur pemerintah, selalu tidak menyertakan rakyat sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah.

Oleh karenanya warga masyarakat pemilik dan penghuni di atas tanah yang akan dibebaskan, sering merasakan penetapan harga ganti rugi ditentukan secara sepihak tanpa melalui musyawarah yang seharusnya ditempuh.

Dalam penentuan harga dasar ganti rugi pembebasan tanah, sering hanya memperhatikan jenis kepentingan pembebasan tanah dan status tanah saja, walaupun semua pihak tahu bahwa sebenarnya ada berbagai variabel penting dan nilai ekonomis yang perlu dijadikan acuan dalam penentuan harga dasar ganti rugi tersebut, sehingga harga dasar ganti rugi yang ditetapkan oleh Panitia Pembebasan Tanah selalu dirasakan tidak sesuai dengan kehendak bersama.

## 3. Taksasi Gubernur DKI Jakarta dalam penentuan harga.

Taksasi harga ganti rugi tanah yang ditetapkan dalam Keputusan Gubernur DKI Jakarta sering dianggap sebagai ketentuan yang tidak dapat diganggu gugat, dan bahkan taksasi tersebut sering disalahgunakan untuk kepentingan pembebasan tanah yang perencanaannya diarahkan pada kepentingan komersial, dan taksasi harga ganti rugi yang ditetapkan oleh Gubernur DKI Ja-

karta tersebut dijadikan  $\frac{1}{2}$  dalih untuk menekan warga masyarakat yang terkena pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan.

Khususnya dalam kasus pembebasan tanah Kalilio ini, sebenarnya Pemerintah DKI Jakarta melalui Badan Usaha Milik Daerahnya "PD. Sarana Jaya" dengan menggunakan dana pinjaman dari Departemen Keuangan RI (Dana Research Development & Investment dengan bunga 9% setahun) melaksanakan pembebasan tanah Kalilio dalam rangka merealisasikan RBWK dan RTK dari bagian wilayah kota Jakarta Pusat, namun dalam pelaksanaannya BUMD Pemerintah Daerah DKI Jakarta tersebut terlihat mencampur adukan antara peran dan fungsinya dalam kepentingan pembangunan dan pengayoman kepada rakyat sebagai kewajiban Aparatur Pemerintah dengan fungsi dan perannya dalam kepentingan mencari keuntungan sehubungan dengan kewajibannya sebagai perusahaan daerah.

Kiprah dan keberadaan PD. Sarana Jaya dalam pembebasan tanah Kalilio ini seharusnya dapat menjadi contoh yang benar dan baik dalam pelaksanaan proses ganti rugi pembebasan tanah, namun ternyata keadaan menjadi sebaliknya karena BUMD tersebut lebih mementingkan aspek mencari keuntungan dari pada aspek upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat, padahal dana yang digunakannya adalah dana Pemerintah Pusat yang tidak

lain adalah dana yang harus dipertanggung jawabkan kepada rakyat dalam kepentingan proyek Research Development & Investment.

## II. Saran tindakan yang diajukan dalam proses pembebasan tanah.

### 1. Memberlakukan azas Musyawarah dan Mufakat.

Untuk mencegah adanya pihak yang dirugikan dalam proses ganti rugi pembebasan tanah, maka seyogyanya pihak yang berwenang mau memandang para warga masyarakat pemilik dan penghuni lokasi tanah yang akan dibebaskan sebagai subyek pembangunan yang dapat diikuti sertakan sejak dini dalam proses pembangunannya.

Dengan memandang warga masyarakat sebagai subyek pembangunan, maka konsekuensinya harus mengikut sertakan pihak masyarakat dalam proses kegiatan perencanaan dan pelaksanaan pembebasan tanahnya tersebut, sehingga pembebasan tanah akan dirasakan manfaatnya oleh semua pihak.

Dengan mengikut sertakan rakyat dalam pengambilan keputusan pembebasan tanah, secara tidak langsung menuntut kerelaan masyarakat untuk berkorban lebih besar dalam penyiapan tanah untuk kepentingan pembangunan dalam forum demokrasi yang berazaskan musyawarah dan mufakat, di samping itu dalam forum tersebut para

birokrat pemerintah dapat menjalankan perannya dan fungsinya sebagai pengayom rakyat dalam bentuk penggunaan hak dan kewenangannya untuk menetapkan besarnya dana pengganti pengorbanan masyarakat dalam proses pembangunan secara bijaksana.

## 2. Memberlakukan Model dasar panduan penetapan harga tanah.

Model dasar panduan penetapan harga tanah bersifat pendugaan dengan mengacu pada beberapa variabel yang dianggap relevan, sehingga penentuan harga dasar tanah tidak hanya dilihat dari status tanah dan kepentingan pembebasannya saja, tetapi juga melihat aspek kepentingan internal dan aspek kepentingan eksternalnya, seperti antara lain tingkat aksesibilitas tanah, fasilitas yang melingkupi lokasi tanah, struktur tanah, kepadatan lingkungan, keteraturan dan intensifikasi penggunaan tanah di lingkungannya.

Model dasar penetapan harga tanah tersebut harus direvisi dalam kurun waktu tertentu mengingat perubahan situasi moneter, namun model dasar tersebut harus bersifat mengikat, sehingga harus ditetapkan dengan keputusan Pemerintah.

Model dasar penetapan harga tanah tersebut selain berfungsi sebagai panduan dan pengendali proses penentuan harga ganti rugi pembebasan tanah, juga dapat ber-

fungsi dalam berbagai proses yang ada kaitannya dengan harga tanah, seperti antara lain untuk penentuan besarnya dana PBB, dana pengurusan sertifikat tanah, dan sebagainya.

## 3. Mendayagunakan peran RUTR dalam pembebasan tanah.

RUTR yang diperincikan dalam RBWK dan RTK-nya, selama ini hanya dijadikan pegangan para birokrat pemerintah untuk menjalankan fungsinya dalam menggerakkan roda pembangunan negara, bahkan banyak para birokrat pemerintah yang menjadikan konsep rencana pembangunan tersebut sebagai dokumen yang bersifat rahasia dan tertutup, sehingga RUTR, RBWK dan RTK sebagai buku putih yang tidak boleh diketahui apalagi dimiliki oleh masyarakat umum.

Namun pemberlakuan kerahasiaan dan ketertutupan bagi masyarakat terhadap RUTR, RBWK dan RTK tidak juga berlaku secara ketat, sehingga beberapa pihak masyarakat yang berkesempatan mempunyai RUTR, RBWK dan RTK tersebut serta jeli dan mampu untuk mendayagunakannya, dapat memperoleh manfaat yang sangat besar bagi kehidupannya (Privat benefit).

Seyogyanya masyarakat dapat mengetahui dengan tepat kepentingan tata ruang bagi pembangunan yang akan dilaksanakan, se-

hingga dengan keadaan itu mereka dapat mengetahui masa depan kepentingan dan penggunaan lahan tanah di lingkungannya.

Pengetahuan masyarakat terhadap kepentingan penggunaan tanah di suatu lingkungan wilayah, sebenarnya dapat diserap dari berbagai sumber antara lain dari Program Penyuluhan RBWK yang dilakukan oleh aparat pemerintah setempat, dan dari pendistribusian RUTR dan RBWK setiap bagian wilayah kota kepada masyarakat melalui wahana perpustakaan atau penjualan bebas.

Dari RUTR, RBWK dan RTK tersebut diharapkan warga masya-

rakat mampu menyiapkan diri dan lingkungannya sesuai rencana dan program pembangunan yang ditetapkan dalam Konsep rencana tata ruang pembangunan wilayah kota tersebut, oleh karenanya maka penyusunan RUTR, RBWK dan RTK harus mampu menyerap aspirasi semua pihak.

#### 4. P e n u t u p.

Demikianlah paper ini dibuat, kiranya dapat menjadi masukan bagi semua pihak yang bertanggung jawab dalam proses perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian pembangunan di negara tercinta ini.



BHAKTI - DHARMA - WASPADA

ILMU KEPOLISIAN