

## BAB V PENUTUP

### 5.1 Kesimpulan

Pada penelitian Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di kawasan inti sentra primer timur Jakarta timur menghasilkan tiga output dari tujuan yang dicapai. Output tersebut terdiri dari persepsi dan aspirasi masyarakat, kompensasi pengadaan tanah, dan arahan pengadaan tanah .

#### A. Persepsi dan Aspirasi Masyarakat

Masyarakat setuju dengan lokasi perencanaan pengembangan (kawasan inti sentra primer timur) dan berharap dengan adanya pengembangan pada lokasi tersebut bisa meningkatkan perekonomian masyarakat sekitar. Namun, masyarakat belum mengetahui waktu pelaksanaan pembangunan di kawasan inti sentra primer timur dan menginginkan pelaksanaan berlangsung setelah diberikan kompensasi atau setelah pengadaan tanah disepakati. Hal ini dikarenakan masyarakat tidak terlibat dalam proses penyusunan rencana pengembangan karena tidak ada informasi dari pihak yang berwenang, padahal masyarakat juga menginginkan terlibat dalam proses pengembangan, setidaknya dalam musyawarah pelaksanaan kegiatan . Masyarakat berpendapat adanya pengembangan kawasan tidak mengganggu kegiatan perekonomian di kawasan sentra inti. Masyarakat juga berharap dan menginginkan kegiatan ekonomi di kawasan tersebut lebih maju dari sebelumnya

Maka dengan adanya pengembangan di kawasan inti sentra primer timur, dibutuhkan suatu proses pengadaan tanah. Pada proses ini diperlukan struktur kepanitiaan untuk menjalankan tahapan proses pengadaan tanah, namun masyarakat tidak mengetahui struktur kepanitiaan yang ada dikarenakan tidak adanya pemberitahuan dari pihak yang berwenang, masyarakat juga tidak memiliki aspirasi khusus mengenai struktur kepanitiaan dan menyerahkan sepenuhnya kepada pemerintah. Masyarakat berpendapat panitia pengadaan belum cukup transparan dalam segala proses perencanaan. Masyarakat juga berharap kinerja panitia pengadaan tanah lebih transparan, jujur dan bekerja dengan baik sesuai dengan tugasnya agar kompensasi yang ditetapkan panitia tidak merugikan masyarakat. Hingga saat ini, pada kawasan inti SPT belum diadakan penetapan kompensasi dan masyarakat belum mengetahui mekanisme penentuan kompensasi. Masyarakat menginginkan bentuk kompensasi berupa uang, dengan besaran dua kali NJOP dan harga ketetapan pemerintah

Berdasarkan hasil persepsi dan aspirasi tersebut, masyarakat pada dasarnya setuju dengan adanya pengembangan kawasan asalkan proses pengadaan tanah berjalan dengan baik, kinerja panitia transparan, jujur dan hasilnya tidak merugikan masyarakat atau kompensasi yang diberikan sesuai keinginan masyarakat.

### **B. Kompensasi Pengadaan Tanah**

Perhitungan kompensasi pada kawasan inti SPT dilakukan sesuai aspirasi dan persepsi masyarakat, yaitu

- 1) Kompensasi berdasarkan harga dasar 2 kali NJOP dan harga ketetapan pemerintah, didapatkan total kompensasi di kawasan inti SPT sebesar Rp. 2.979.217.012.943
- 2) Kompensasi sesuai NJOP dan harga ketetapan pemerintah didapatkan total kompensasi di kawasan inti SPT sebesar Rp. 1.489.608.506.472
- 3) Kompensasi berdasarkan harga pasar didapatkan total kompensasi di kawasan inti SPT sebesar Rp. 1.643.588.177.957

Berdasarkan hasil perhitungan didapatkan perhitungan kompensasi berdasarkan harga dasar 2 kali NJOP dan harga ketetapan pemerintah memiliki nilai tertinggi dan sebagian besar masyarakat menginginkannya karena nilai berdasarkan NJOP tidak mengalami kenaikan dari tahun-tahun sebelumnya. hal ini akan memberatkan pemerintah yang pada umumnya menetapkan kompensasi sesuai NJOP, hal ini karena nilai kompensasi 2 kali NJOP lebih besar 100% daripada nilai kompensasi sesuai NJOP. Maka, agar masyarakat tidak merasa dirugikan maka kompensasi terbaik yang diberikan, yaitu perhitungan kompensasi menggunakan **harga pasar**. Harga pasar memiliki nilai 10.34% lebih besar dari nilai NJOP.

Kompensasi dengan berdasarkan harga pasar dengan nilai lebih tinggi 10.34% atau 0,1 kali daripada nilai NJOP merupakan hal yang wajar bila melihat fenomena harga tanah NJOP tidak kunjung naik tiap tahun. Nilai Harga tanah berdasarkan pasar dinilai menguntungkan masyarakat karena melihat aspek ekonomis dari aset masyarakat, hal ini karena ada kenaikan nilai pasar tiap tahun disbanding nilai tanah NJOP dan nilai harga pasar merupakan nilai nyata saat ini.

Sebagian Masyarakat berat melepaskan tanahnya karena melihat lokasi tanah mereka berada di tempat yang strategis yang mempunyai nilai investasi di masa akan datang, dalam hal ini pemerintah harus bisa memahami masyarakat. Namun demi kepentingan umum berdasarkan persepsi dan aspirasi, masyarakat rela dan setuju dengan adanya pengembangan kawasan asalkan proses pengadaan tanah hasilnya tidak merugikan

masyarakat. Maka keikhlasan masyarakat tersebut perlu diimbangi dengan pemberian kompensasi yang layak.

### **C. Arahan Pengadaan Tanah**

#### 1) Perencanaan Pengadaan Tanah

- membuat/menyusun dokumen pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan,

#### 2) Tahapan Persiapan

##### a) Pemberitahuan rencana pembangunan

- Perlu diadakan sosialisasi langsung yang dilakukan oleh pemerintah

##### b) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan

- Adanya kerja sama dengan ketua RT setempat dalam mengumpulkan data yang dibutuhkan terkait pengdaan tanah
- Objek pengadaan tanah didasarkan dari dokumen UDGL SPT 2010-2030

##### c) Konsultasi publik rencana pembangunan

- Pihak yang membutuhkan tanah/instansi pemerintah dalam melakukan konsultasi publik haru melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak. Dalam menentukan kesepakatan dilaksanakan di tempat rencana pembangunan atau ditempat yang akan menjadi kesepakatan bersama.
- Melakukan konsultasi publik ulang hingga masyarakat memahami tujuan dari pembangunan untuk kpentingan umum. Hal ini dilakukan terhadap masyarakat yang menyatakan lokasi perencanaan tidak sesuai.
- Melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi tentang alasan ketidak setujuan masyarakat sehingga dapat diketahui akar masalah dan solusinya dari masyarakat yang tidak setuju dengan lokasi pengembangan

#### 3) Pelaksanaan Pengadaan Tanah

##### a) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah

- Inventarisasi aset didata secara rinci terhadap setiap KK. Identifikasi inventarisasi aset yang didata terdiri dari penggunaan lahan, rumah dan strukturnya, aset fisik pribadi lainnya, toko-perusahaan swasta, sumber daya, publik termasuk struktur, properti budaya dan infrastruktur.

- b) Penilaian ganti kerugian/kompensasi
    - Kompensasi yang dihitung meliputi, aset tanah, aset bangunan, aset fisik yang tidak dapat dipindah (tanaman dan pagar) serta aset usaha lainnya. Perhitungan dilakukan secara bertahap sesuai dengan tahun pembangunan di rencana pengembangan
  - c) Musyawarah penentuan ganti kerugian/kompensasi
    - Pemberian kompensasi berupa uang.
    - Penetapan besaran kompensasi menggunakan perhitungan berdasarkan harga pasar.
  - d) Pemberian kompensasi
    - Pemberian kompensasi berupa uang secara langsung
    - kompensasi diberikan langsung kepada masyarakat yang berhak tanpa menggunakan perantara.
    - Pemberian kompensasi dilakukan sebelum pembangunan di mulai.
    - Pemberian kompensasi secara bertahap sesuai dengan wilayah tertentu yang terkena dampak
  - e) Pelepasan tanah instansi
    - Renovasi dilakukan secara bertahap.
    - Adanya tempat relokasi bagi kantor pemerintahan yang sedang di renovasi
- 4) Tahapan Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah dan Pemantauan serta Evaluasi
- a) Penyerahan hasil pengadaan tanah
    - Penyerahan hasil pengadaan tanah diberikan setelah kompensasi terbayar semua.
  - b) Pemantauan dan evaluasi
    - Mengaktifkan kembali pihak otoritas badan pengelola SPT guna memantau dan mengevaluasi pengembangan SPT.

Perhitungan kompensasi berdasarkan pasar dinilai adil karena tidak lebih dari dua kali dari nilai NJOP yang dapat merugikan pemerintah. Sedangkan nilai kompensasi berdasarkan harga pasar 0,1 kali lebih besar dari nilai NJOP dapat menguntungkan masyarakat karena nilai kompensasi sesuai NJOP tidak ada kenaikan tiap tahun.

Perhitungan pada penelitian ini yang terpilih adalah kombinasi harga pasar dan bangunan ketetapan pemerintah Karena dari perhitungan kompensasi dua kali NJOP dan harga bangunan ketetapan pemerintah dan perhitungan kompensasi berdasarkan NJOP dan harga bangunan ketetapan pemerintah tidak ditemukannya kecocokan antara masyarakat

maupun pemerintah. Penelitian ini merupakan jalan tengah menggabungkan keinginan masyarakat dengan keinginan pemerintah walau belum disepakati antara kedua belah pihak.

## **5.2 Saran**

### **5.2.1 Saran bagi Pemerintahan**

Saran yang diberikan kepada pemerintah DKI Jakarta:

1. Dengan adanya penelitian ini diharapkan bisa lebih melakukan pendekatan kepada masyarakat dengan melakukan sosialisasi lebih intensif.
2. Hasil rekomendasi berupa pengadaan tanah kawasan inti SPT, bisa menjadi masukan pemerintah untuk melaksanakan proses pengadaan yang baik dan adil. Dapat menjadi dasar dalam mengetahui hak kompensasi bagi masyarakat.

### **5.2.2 Saran bagi masyarakat**

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran kepada masyarakat tentang proses pengadaan tanah dan perhitungan kompensasi.

### **5.2.3 Saran bagi peneliti**

1. Pada penelitian ini hanya membahas asset yang dimiliki oleh pribadi setiap masyarakat dan disarankan pada penelitian selanjutnya semua inventarisasi asset baik pribadi maupun umum dapat di hitung seperti masjid , sekolah dan lain-lain.
2. Pada penelitian ini hanya membahas tentang perhitungan kompensasi tanpa mempertimbangkan permukiman kembali. Maka saran untuk penelitian selanjutnya untuk meneruskan penelitian ini dengan membahas permukiman kembali untuk masyarakat yang terkena rencana pengembangan.
3. Pada penelitian ini tidak membahas pertentangan pendapat dan keinginan antara pemerintah dan masyarakat. Maka saran untuk penelitian selanjutnya untuk meneruskan penelitian ini dengan membahas pertentangan pendapat dan keinginan antara pemerintah dan masyarakat serta solusinya.
4. Pada penelitian ini tidak menghubungkan dan mencari pengaruh dari setiap persepsi dan aspirasi masyarakat yang dapat dilihat hubungan yang satu dengan yang lainnya. Maka pada penelitian selanjutnya perlu dikaji hubungan dan pengaruhnya terhaap rencana pengembangan maupun pengadaan tanah.
5. Pada Penelitian selanjutnya dapat memakai standar harga dari setiap komponen perhitungan kompensasi pada penelitian ini, namun pada penelitian ini tidak

mempunyai harga standar tanah menurut harga perhitungan pemerintah. Maka Pemerintah perlu mempunyai harga standar tanah.

