

BAB III

RENCANA PERLUASAN JALAN BUAHBATU-KIARACONDONG DI KOTA BANDUNG TAHUN 2031 BERDAMPAK TERHADAP PEMILIK TANAH

A. Rencana Perluasan Jalan di Kota Bandung Khususnya di Jalan Buahbatu-Kiaracandong

Rencana perluasan pelebaran Jalan Buahbatu-Kiaracandong didasarkan pada sempitnya kondisi jalan yang dimana hanya dapat dilalui oleh dua kendaraan, sehingga menimbulkan kemacetan, terlebih lagi pada jam-jam sibuk serta dalam rangka pengembangan perkotaan agar lebih merata. Dengan adanya perluasan pelebaran Jalan Buahbatu-Kiaracandong ini maka akses untuk menuju tempat tujuan tersebut menjadi semakin cepat dan mudah, mobilitas penduduk diharapkan akan meningkat serta pertumbuhan ekonomi dapat membaik. Rencana pembangunan pelebaran Jalan ini didasarkan pada kondisi lingkungan setempat, termasuk diantaranya menampung aspirasi rakyat, sehingga suatu proyek yang ditujukan untuk kepentingan umum tersebut dapat berjalan dengan baik tanpa menimbulkan masalah karena masyarakat dapat merasakan adanya manfaat dari proyek itu.

Partisipasi masyarakat sejak tahap awal perencanaan, terutama untuk proyek-proyek yang menyangkut kepentingan umum, akan membuat masyarakat merasa ikut bertanggung jawab dalam pelaksanaannya. Bila suatu rencana pembangunan ditempuh melalui mekanisme yang tepat, maka sifat keterbukaan pada setiap rencana

dalam segala tahapan perencanaan, pelaksanaan, dan evaluasi akan merupakan hal yang wajar.

Luas lahan yang diperlukan untuk pelebaran jalan ini sesuai hasil pengukuran dan penentuan batas-batas jalan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung terkait yang tergabung dalam Tim Teknis pelebaran jalan Buahbatu-Kiaracondong adalah 33.607 m². Luas lahan yang telah dibebaskan sampai akhir bulan Desember 2014, masih abu-abu atau belum jelas. Hal ini merupakan salah satu dampak carut marutnya tata ruang di Indonesia.

B. Dampak Terhadap Tanah yang Terkena Perluasan jalan

Rencana pembangunan jalan ini memerlukan biaya yang banyak, pembangunannya dibiayai secara patungan oleh Bank Dunia, Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemda Kota Bandung. Pelebaran jalan ini merupakan proyek yang telah lama direncanakan dan diputuskan oleh Pemerintah Pusat, namun baru akan dilaksanakan pada tahun 2031, karena pemerintah harus mempertimbangkan segala sesuatunya secara matang, agar tidak menimbulkan permasalahan yang berdampak merugikan masyarakat.

Perda dalam usaha memperoleh tanah sebagai sarana pokok pembangunan pelebaran jalan ini, adalah dengan cara pengadaan tanah melalui program ganti rugi tanah yang layak kepada para pemilik hak atas tanah yang terkena pelebaran jalan Buahbatu-Kiaracondong. Pengadaan tanah untuk pelebaran jalan raya Buahbatu hingga Kiaracondong ini

menjadi tanggung jawab Pemerintah Kota Bandung, namun kemudian menjadi tanggung jawab Provinsi Jawa Barat, karena ketentuannya mengatur demikian.

Jalan Buahbatu-Kiaracondong dahulu ruasnya pernah dilebarkan, tetapi masyarakat yang terkena proyek tidak mendapatkan ganti rugi, sekarang pemerintah diharapkan patuh kepada ketentuan yang berlaku salah satunya ganti rugi.

Kegiatan musyawarah dan mufakat yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dengan para pemilik hak atas tanah yang terkena pelebaran jalan ini terjadi berkali-kali dan belum tuntas hingga saat ini, penyebabnya karena para pemilik hak atas tanah tidak setuju dengan besaran ganti rugi yang dipatok atau yang menjadi harga dasar dari panitia pengadaan tanah terlalu rendah. Disisi lain panitia pengadaan tanah beranggapan bahwa ganti rugi telah sesuai dan layak karena tidak hanya didasarkan oleh NJOP (nilai jual obyek pajak) tahun berjalan, tetapi juga Nilai Jual Akhir (harga pasar yang berlaku pada saat itu), sehingga masyarakat tidak dirugikan.

Kesulitan dalam proses penentuan besaran ganti kerugian terhadap para pemilik hak atas tanah yang terkena pembangunan pelebaran jalan ini, tentu menjadi penghambat proses pengadaan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan tersebut, yang semula direncanakan pada tahun 2014 telah selesai proses pembebasan tanahnya dalam arti pula semua ganti rugi telah diberikan kepada para pemilik hak atas tanah yang

terkena pembangunan pelebaran jalan tersebut, namun sampai dengan hari ini masih ada pemilik hak atas tanah yang belum mau melepaskan hak atas tanahnya untuk pembangunan pelebaran jalan tersebut. Dampak yang ditimbulkan terjadi pada salah satu contoh penelitian ini yaitu kepada Koeswadi selaku pemilik tanah dan pemilik Klinik Pratama Kiara Husada II yang berada di bawah tanggung jawab PT. Rumah Sakit Padjadjaran yang berada di Jln Terusan Kiaracondong No.95 kota Bandung yang wilayahnya terkena target pelebaran jalan Buahbatu-Kiaracondong.

Pihak klinik merasa dirugikan karena pada saat yang bersamaan, pemilik tanah yang sekaligus pemilik klinik ini sedang mengurus perizinan IMB perusahaan sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan izin usaha kesehatan dari Dinkes Kota Bandung, karena izin IMBnya tersebut terkendala akibat tahun 2031 yang waktunya lumayan cukup lama sementara bangunan dan kegiatan klinik ini sudah beroperasi dan kalau dihitung dari sisi bisnis jelas pihak klinik sangat dirugikan baik secara finansial atau non finansial, karena jika IMB tidak turun maka otomatis izin praktek Poliklinik kesehatannya tidak akan turun.

Permasalahannya pembuatan tata letak kota berikut garis-garis kota dilaksanakan oleh Pemkot Bandung dalam produk hukumnya perihal/perkara yaitu berdasarkan Pasal 15 ayat 3, UU 2/2012 yang mengatur tentang kewenangan kota, dimana pelaksanaannya akan dilakukan pada tahun 2031, sehingga Pemkot Bandung tidak mungkin

memberikan IMB pada lokasi-lokasi yang menjadi objek pelebaran jalan tersebut, kemudian panitia pembebasan nanti akan dibentuk oleh provinsi berdasarkan Pasal 15 ayat (4) UU 2/ 2012 yang mengatur kewenangan provinsi terhadap tata ruang, itupun pelaksanaannya nanti pada tahun 2031, akibatnya dari sistem ini pemilik tanah dirugikan, antara lain untuk membuat IMB menjadi terkendala, untuk mendapatkan ganti rugi pun harus menunggu tahun 2031.

Perda kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RTRW) selanjutnya disingkat Perda Kota Bandung 10/2015 tentang RDTR. Dan peraturan Zonasi kota Bandung Tahun 2015-2035 dan Perda kota Bandung Nomor 18 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2031 dan peraturan Zonasi kawasan Kota Bandung dan sekitarnya termasuk Wilayah Pengembangan dan Bagian Wilayah Kota yang direncanakan sebagai salah satu Pusat Pertumbuhan. Selain itu di samping itu juga sebagai akses utama Jalan kota Buahbatu-Kiaracandong yang menghubungkan Wilayah Pengembangan dengan wilayah-wilayah pengembangan lainnya termasuk menuju Pusat Kota Bandung. Oleh sebab itu, maka Pemerintah Kota Bandung membentuk Tim. Tim tersebut dibentuk oleh Pemerintah kota Bandung melalui Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat I Bandung tertanggal 04 April 2015 Nomor 593/571, yang susunan anggotanya terdiri dari :

1. Walikotamadya, selaku Penanggung jawab;
2. Sekretaris Kotamadya Daerah, selaku Ketua Tim;

3. Kepala Sospol, selaku Wakil Ketua;
4. Asisten I Sekretaris Kotamadya Daerah, selaku Anggota;
5. Kepala Bagian Pemerintahan Kelurahan, selaku Anggota;
6. Kepala Dinas Tata Kota (DTK), selaku Anggota;
7. Kepala Dinas Tata Bangunan, selaku Anggota;
8. Kepala Bagian Humas, selaku Anggota;
9. Kepala Bagian Hukum, selaku Anggota;

Sedangkan berdasarkan Keppres 55/2015 bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, harus dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah, akan tetapi dalam permasalahan ini, menurut Koeswadji selaku pemilik Klinik Pratama Kiara Husada II yang beralamat lengkap di Jl. Cigadung Selatan No.10 Kota Bandung yang tanahnya terkena proyek pelebaran jalan raya Buahbatu-Kiaracondong menyatakan bahwa pada pengadaan tanah tersebut tidak ada panitia pengadaan tanah, tetapi hanya dijumpai adanya tim yang dibentuk oleh Walikota, dan warga tidak mengetahui secara pasti mengenai tugas dan fungsi dari tim tersebut. Selanjutnya pada tanggal 23, 30 dan 31 Juli 2015 serta dilanjutkan tanggal 1 Agustus 2015 diadakan penyuluhan pemberian informasi dan sambungrasa antara Pemerintah Kota Bandung pada saat itu dengan pemilik klinik dan warga setempat yang memiliki tanah dan/atau bangunan disepanjang Jalan Raya Buahbatu-Kiaracondong khususnya yang terkena proyek tersebut. Namun sampai saat ini antara pemilik tanah dan pemerintah belum ada kesepakatan yang pasti.

C. Dampak Terhadap pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Rencana pengembangan sistem transportasi yang berkaitan dengan jalan Buahbatu-Kiaracondong ini berdampak terhadap pemberian izin mendirikan bangunan, sehingga Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Dalam Memberikan Pelayanan IMB berpeeranan sebagai unsur pelaksana Pemerintahan Kota Bandung mempunyai tugas untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat. Pelayanan yang diberikan kepada masyarakat adalah pelayanan izin mendirikan bangunan.

Kinerja pemerintah yang paling banyak mendapat sorotan dari masyarakat adalah rendahnya kualitas pelayanan yang merupakan kondisi sangat mengkhawatirkan yang dilakukan oleh aparatur pemerintah. Berkaitan dengan penelitian ini maka Peranan Dinas Tata Ruang Dan Tata Bangunan Kota Bandung mengajukan beberapa pertanyaan kepada kepala dinas dan pegawai DTRTB Kota Bandung serta kepada masyarakat sebagai informan tambahan. Dan pada bab ini akan dianalisis.

Pelayanan publik yang diberikan oleh aparatur pemerintah harus memegang prinsip kesederhanaan. Yang mengandung arti prosedur/tata cara pelayanan diselenggarakan secara mudah, cepat, tepat, tidak berbelit-belit, mudah dipahami dan mudah dilaksanakan oleh masyarakat yang meminta pelayanan.

Prosedur atau tata cara pengurusan IMB di Kota Bandung sudah memiliki tahapan-tahapan, *pertama* pemohon mengisi formulir dan

melengkapi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis, *kedua*, bidang Pengukuran dan Pemetaan akan melakukan penelitian ke lokasi yang dimohon sesuai dengan rencana kota, *ketiga*, lokasi yang dimohon sesuai dengan rencana tata ruang Kota Bandung, maka berkas permohonan akan dilanjutkan ke bidang Tata Ruang untuk dilakukan perencanaan tata letak bangunan dan pengembangan situasi bangunan. *Keempat*, setelah berkas akan diteruskan ke bidang Tata Bangunan untuk dilakukan penelitian perencanaan pembangunan konstruksi bangunan, pelestarian dan konservasi bangunan, apabila semua proses telah dilakukan maka surat IMB akan ditandatangani oleh Walikota Bandung atau Kepala Dinas TRTB tergantung kepada luas bangunan.

Pegawai DTRTB mempunyai tugas pokok dan fungsi yang jelas, dimana setiap bidang menanggungjawab beberapa seksi di bawahnya yang juga telah memiliki tugas dan fungsi masing-masing.

Untuk mengetahui ada perbedaan pengurusan IMB untuk tempat tinggal, usaha dan melakukan renovasi, maka peneliti melakukan wawancara dengan Kepala Dinas TRTB beliau mengatakan : "Yang membedakannya terletak pada pengurusan persyaratan yang diminta. Jika ingin membangun rumah, persyaratannya tidak banyak karena kita menganggap bahwa rumah tempat tinggal itu tidak memiliki dampak yang terlalu besar terhadap lingkungannya. Tetapi jika bangunan ruko, prosesnya tetap sama tapi yang membedakannya itu biaya retribusi IMB nya karena ruko itu bersifat komersil. Untuk renovasi juga hampir sama,

prosedurnya sama, yang membedakannya itu adalah dia harus melampirkan IMB bangunan yang lama, tetapi apabila belum pernah mengurus IMB, maka akan dihitung izin yang lama dan izin yang baru".

Penentuan retribusi IMB yang dibayar oleh pemohon mengacu dan mempedomani Perda No.5 tahun 2012 dan Perwal No. 41 tahun 2012, yang dihitung berdasarkan indeksinya seperti : Jenis bangunan, apakah bangunan yang akan dibangun bersifat komersil atau rumah tempat tinggal biasa karena biaya untuk bangunan komersil lebih tinggi. Kemudian berdasarkan kategori ketinggian bangunan, retribusi untuk lantai 1 dan lantai 2 berbeda, retribusi untuk lantai 2 lebih mahal, sehingga semakin tinggi bangunan, semakin tinggi biaya yang harus di bayar, dan Biaya retribusi IMB akan dibayar oleh pemohon, apabila semua proses pengurusan IMB sudah selesai dan telah ditandatangani oleh Kepala Dinas TRTB. Masyarakat yang mengurus IMB juga mengatakan bahwa retribusi IMB yang mereka bayarkan sesuai dengan Peraturan Daerah yang dikeluarkan dan mereka tidak merasa keberatan membayarnya karena pembayaran sesuai dengan peraturan yang berlaku dan adanya rincian biaya yang diberikan kepada masyarakat.

Kepastian waktu berarti adanya ketentuan jangka waktu penyelesaian pelayanan publik mulai dari dilengkapinya atau dipenuhinya persyaratan teknis dan persyaratan administratif sampai dengan selesainya suatu proses pelayanan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Dinas TRTB mengenai waktu pengurusan IMB, beliau

menngatakan sebagai berikut : "Waktu untuk pengurusan IMB tergantung luas bangunan yang dimohon. Untuk bangunan yang luasnya di bawah 400 m maka pengurusannya selama 14 hari sedangkan jika luas bangunan di atas 400 m maka prosesnya selama 16 hari". Akan tetapi berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat diketahui bahwa pengurusan IMB yang mereka lakukan satu hingga dua bulan. Mereka mengatakan pengurusan izin mereka memakan waktu lama karena ada persyaratan yang masih kurang sehingga mereka harus melengkapi izin itu kemudian baru izin mereka dapat di proses. Sehingga dapat dikatakan bahwa proses perizinan mendirikan bangunan di Kota Bandung belum memiliki kepastian waktu karena masyarakat yang mengurus masih ada yang memakan waktu hingga 2 bulan.

Persyaratan maupun proses pengurusan IMB telah sesuai dengan ketentuan perundang- undangan yaitu Perda Kota Bandung No. 9 Tahun 2002 tentang izin mendirikan bangunan. Masyarakat juga mengatakan dengan mengurus izin mendirikan bangunan mereka merasa lebih tenang karena pembangunan yang mereka lakukan telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku.

Pengurusan IMB disertai dengan sertifikat dan tanda bukti yang sah sebagai jaminan hukum. Hal ini sangat penting karena dengan diberikannya sertifikat IMB tersebut berlaku seumur hidup dan sebagai bukti yang sah terhadap kepemilikan bangunan yang didirikan si pemohon. Pengurusan IMB ini dimaksudkan agar pembangunan yang

dilakukan teratur, tidak semrawut dan memperhatikan kaidah-kaidah yang berlaku. Oleh sebab itu apabila ada permohonan IMB yang lokasi pembangunannya tidak sesuai dengan RTRW Kota Bandung maka permohonan IMB tersebut akan ditolak.

Pihak DTRTB juga akan melakukan tindakan terhadap bangunan yang tidak sesuai dengan izin, *pertama* pihak DTRTB akan menghimbau kepada pemilik bangunannya bahwa bangunan yang didirikannya sudah tidak sesuai dengan izin peruntukannya. *Kedua*, Apabila pemilik bangunan tidak menghiraukan himbauan pihak DTRTB, maka pemilik bangunan akan diberikan surat peringatan dan jika sedang mengerjakan bangunannya, maka pemilik bangunan akan disuruh untuk memberhentikan pekerjaannya. *Ketiga*, apabila pembangunan masih dikerjakan, maka pihak DTRTB akan memberikan surat peringatan agar ia membongkar sendiri bangunannya, dan *keempat* apabila masih tetap mengerjakan bangunannya maka tim DTRTB akan membongkar bangunan yang tidak sesuai dengan izin peruntukannya.

Pihak DTRTB juga melakukan proses pemantauan atau pengawasan yang berlangsung ketika IMB telah diberikan hingga bangunan itu selesai dibangun, pihak DTRTB akan melakukan pengecekan dengan menggunakan mobil patroli. Kemudian pengawasan juga dilakukan oleh pihak kecamatan. Pihak camat melalui lurah bisa membuat laporan jika ada bangunan yang tidak sesuai dengan IMB. Kemudian ada juga pengawasan independen yaitu pengawasan yang dilakukan oleh Lembaga

Swadaya Masyarakat (LSM). Jika ada bangunan yang tidak sesuai dengan izinnya maka LSM dapat memberikan laporan ke DTRTB dan akan ditindaklanjuti yang kemudian akan dicek ke lapangan.

Pihak DTRTB tidak melakukan pengawasan patroli setiap hari selama proses pembangunan berlangsung. Mereka hanya melakukan sesekali bahkan ada bangunan yang mulai dari awal proses pembangunannya hingga selesai tidak pernah diawasi oleh pihak DTRTB. Hal tersebut dibenarkan oleh pemilik bangunan, menurut salah satu masyarakat mengatakan : "Pihak DTRTB pernah datang ke sini patroli tapi tidak setiap hari hanya beberapa kali saja".

Pengurusan IMB sudah memiliki jaminan hukum karena disertai dengan sertifikat dan tanda bukti yang sah, tetapi untuk pengawasan yang dilakukan terhadap bangunan yang sedang proses pembangunan belum maksimal karena pihak DTRTB tidak melakukan patroli setiap hari. Proses dan produk pelayanan publik harus memberikan rasa aman dan kepastian hukum kepada masyarakat.

Pengurusan izin mendirikan bangunan ini juga memiliki tujuan untuk melindungi kepentingan umum agar pembangunan tidak merusak lingkungan serta memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk memungut retribusi Izin Mendirikan Bangunan sesuai dengan aturan. Sedangkan manfaat dari pemberian Izin Mendirikan Bangunan yaitu untuk memberikan pembinaan agar bangunan yang didirikan dibangun sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku, melakukan

pengaturan agar bangunan-bangunan tidak semraut, menjaga ketertiban, keselarasan, kenyamanan, dan keamanan dari bangunan itu sendiri terhadap penghuninya maupun lingkungan sekitarnya.

Teknis pemberian pelayanan IMB kepada masyarakat, pihak DTRTB melakukan koordinasi dengan dinas atau instansi lain. Untuk mengetahui koordinasi yang dilakukan oleh DTRTB maka peneliti menanyakan kepada Kepala Dinas TRTB, beliau mengatakan : "Pihak DTRTB melakukan koordinasi dengan dinas atau instansi lain untuk pengurusan IMB, misalnya dengan lurah, lurah akan di minta untuk menandatangani jika ada bangunan rapat dengan tetangga, dan DTRTB juga melakukan koordinasi dengan instansi-instansi terkait, misalnya, jika ada bangunan bersejarah yang akan dilakukan renovasi, maka pihak DTRTB akan bekerja sama dengan instansi terkait yang berhubungan dengan renovasi tersebut, misalnya : Dinas Pariwisata yang mempunyai tugas untuk melestarikan bangunan itu, atau adanya permohonan untuk mendirikan bangunan sekolah maka harus ada surat rekomendasi dari Dinas Pendidikan". Tetapi di dalam memberikan pelayanan IMB, pihak DTRTB tidak ada melakukan kerjasama dengan pihak konsultan. Jadi, masyarakat di dalam membuat gambar atau denah bangunannya dapat membuat gambar bangunan sendiri atau menggunakan jasa konsultan. Dengan gambar bangunan yang sesuai dengan persyaratan yang ada di formulir. Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Keluhan atau komplain sering kali timbul selama proses pengurusan IMB yang

dilakukan. Untuk mengetahui keluhan atau komplain yang biasanya dilakukan masyarakat, maka peneliti melakukan wawancara dengan Kepala Dinas TRTB beliau mengatakan bahwa : "Dalam melakukan pengurusan IMB, masyarakat memiliki keluhan atau komplain terhadap pelayanan yang diberikan, misalnya: tata letak bangunan yang tidak sesuai dengan keinginan masyarakat karena adanya rencana pelebaran jalan, atau izin yang dimohon tidak sesuai dengan peruntukannya, kemudian adanya rasa ketidakpuasan terhadap waktu penyelesaian karena ketentuan prosesnya hanya 2 minggu tetapi kemudian yang menjadi permasalahan ketika masyarakat memohon IMB, persyaratannya yang diminta tidak lengkap. Sehingga proses melengkapi persyaratan-persyaratan administrasi dan teknis gambarnya sudah melewati waktu dan menimbulkan komplain dari masyarakat".

Keluhan dan komplain yang dirasakan oleh masyarakat dapat disampaikan ke Dinas TRTB, sehingga keluhan dari masyarakat tadi akan dicari solusi terbaik oleh pihak DTRTB, jadi dapat dikatakan, DTRTB Kota Bandung sebagai organisasi pemerintah yang memberikan pelayanan IMB kepada masyarakat telah melakukan tanggung jawab dengan melakukan koordinasi dengan dinas atau instansi lain yang terkait dengan pengurusan IMB yang diminta. Pelayanan IMB bergantung ketersedianya sumber daya merupakan faktor yang sangat penting untuk diperhatikan. Sumber daya itu meliputi sarana dan prasarana kerja, peralatan kerja dan pendukung lainnya yang memadai termasuk penyediaan sarana teknologi

komunikasi dan informatika (telematika); serta kualitas dan kuantitas SDM yang memadai untuk menjalankan tugas dan fungsinya.

Sarana di beberapa bidang di DTRTB sudah memadai untuk memberikan pelayanan yang maksimal kepada masyarakat, seperti pada Bidang Pengukuran Dan Pemetaan; dan Bidang Tata Bangunan, pelaksanaan tugas mereka sudah menggunakan teknologi komputerisasi, dan untuk bidang tata ruang juga demikian. Untuk mengetahui peralatan yang mendukung fungsi pelayanan, penulis melakukan wawancara dengan Bapak Kepala Bidang Tata Ruang. Beliau mengatakan bahwa : “Saat ini sarana dan prasarana yang ada di bidang tata ruang sudah memadai, hanya saat ini sedang dalam masa transisi, yaitu proses penyusunan rencana detail tata ruang yang baru. Sehingga masih perlu untuk mempelajari implementasi bagaimana RTRW itu diterjemahkan ke dalam proses perizinan. Untuk sarana dan prasaranan yang ada di bidang Tata Ruang sendiri sudah cukup baik, di mana 2 tahun belakangan ini, sejak kepala dinas yang baru, dulunya tata letak masih dilakukan secara manual, sekarang semua sudah menggunakan laptop, lebih mengarah ke teknologi.

Hasil pengamatan peneliti di lapangan, pihak DTRTB juga ada menyediakan fasilitas komputer dan internet sebanyak satu unit di ruang tunggu, di mana masyarakat dapat menggunakan komputer tersebut untuk mengakses bagaimana prosedur dan persyaratan untuk mengurus IMB. Tetapi masyarakat jarang menggunakan fasilitas tersebut. Mereka lebih

sering langsung menanyakan kepada pegawai DTRTB mengenai persyaratan pengurusan IMB.

Gambar 3.1

Fasilitas internet yang disediakan oleh DTRTB



Sumber : Hasil Dokumentasi peneliti pada saat di DTRTB

Sumber Daya Manusia merupakan hal penting, meskipun demikian perlu juga diketahui bahwa jumlah pegawai tidak selalu mempunyai efek positif bagi pelayanan publik. Hal ini berarti bahwa jumlah pegawai yang banyak tidak secara otomatis mendorong pelayanan publik yang berhasil. Ini juga dipengaruhi oleh kemampuan yang dimiliki oleh pegawai, namun di sisi lain kurangnya pegawai juga akan menimbulkan persoalan menyangkut implementasi kebijakan yang efektif. Artinya kebutuhan akan

sumber daya manusia dalam melaksanakan suatu pelayanan harus terpenuhi secara kualitas dan kuantitas.

Sumber Daya manusia (SDM) yang dimiliki oleh DTRTB saat ini berjumlah 154 pegawai. Dari 129 pegawai negeri sipil yang ada di DTRTB hanya 48 orang yang berasal dari pendidikan teknik sedangkan 71 pegawai lagi berasal dari pendidikan non teknik. Padahal seperti yang diketahui bahwa sebagian besar tugas dari DTRTB berada di bidang teknis.

Jumlah pegawai DTRTB juga saat ini dirasa masih belum mencukupi untuk memberikan pelayanan IMB yang optimal kepada masyarakat. Untuk mengetahui bagaimana SDM yang ada di DTRTB, peneliti melakukan wawancara dengan Kepala Dinas TRTB, beliau mengatakan : “SDM atau pegawai yang ada di DTRTB masih kurang, baik dari segi kualitas maupun kuantitas, jumlah pegawai masih belum mencukupi untuk di beberapa bidang seperti Bidang Pengukuran Dan Pemetaan; dan Bidang Pengendalian dan Pemanfaatan Ruang. Dari segi kualitasnya juga masih banyak pegawai yang tidak sesuai dengan SDM nya, di mana ada pegawai yang penempatannya tidak sesuai dengan jurusannya, misalnya pegawai bukan berasal dari jurusan teknis tetapi melakukan pekerjaan yang berhubungan dengan teknis.” Hal itu juga dapat dilihat pada pegawai Bidang Pengendalian dan Pemanfaatan Ruang. Saat ini jumlah pegawai Bidang Pengendalian dan Pemanfaatan Ruang berjumlah 49 orang dengan pembagian tugas 7 kelompok patroli untuk mengawasi 21

kecamatan di Kota Bandung. Jika dilihat dari jumlah pegawai Bidang Pengendalian dan Pemanfaatan Ruang maka terdapat ketidaksesuaian jumlah pegawai dengan banyaknya tugas dan fungsi yang harus dilakukan.

Hasil penjelasan di atas, dapat dilihat bahwa kesediaan sarana, prasarana serta sumber daya manusia yang ada di DTRTB Kota Bandung belum dapat dikatakan baik dan memadai untuk memberikan pelayanan IMB kepada masyarakat.

Pihak DTRTB juga melakukan perubahan yang ditujukan untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, seperti menggunakan teknologi komputerisasi dan membuat program IMB keliling. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan program IMB keliling, peneliti melakukan wawancara dengan Kepala Dinas TRTB, beliau mengatakan : “Untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, kami membuat program IMB keliling yang digunakan untuk lebih mempermudah masyarakat dalam mengurus IMB, khususnya bagi masyarakat yang daerahnya jauh dari lokasi DTRTB, seperti : Bandung Belawan dan Labuhan, Jadi masyarakat dapat mengurus IMB di kantor camat, berkas permohonan IMB dari kantor camat akan di bawa ke DTRTB dengan mobil IMB keliling, dan jika permohonan sudah selesai diproses, hasilnya akan di bawa ke kantor camat atau pegawai kantor camat yang akan datang ke DTRTB untuk mengambil IMB nya dan pelayanan yang diterima oleh masyarakat yang mengurus IMB dengan menggunakan IMB keliling atau

langsung mengurus IMB ke DTRTB mendapat pelayanan yang sama dari pihak DTRTB. Demikian juga dengan masyarakat yang mengurus IMB secara langsung ke DTRTB atau melalui perantara, pihak DTRTB tetap memberikan pelayanan yang sama,” jadi dilihat dari kemudahan akses masyarakat untuk mengurus IMB sudah dapat dikatakan baik. Karena adanya program IMB keliling yang mempermudah masyarakat khususnya masyarakat yang berada di Kota Bandung untuk mengurus IMB.

Aparatur pemerintah memberi pelayanan harus bersikap disiplin, sopan, dan santun, ramah, serta memberikan pelayanan dengan ikhlas. Setiap organisasi memiliki norma-norma atau nilai-nilai yang akan mengatur bagaimana setiap anggota organisasi tersebut dalam bertindak dan berperilaku di dalam organisasi tersebut, dan demikian juga dengan DTRTB Kota Bandung. Peneliti melakukan wawancara dengan Kepala Dinas TRTB, beliau mengatakan bahwa : “Pegawai DTRTB didalam memberikan pelayanan kepada masyarakat memiliki norma- norma yang mengatur perilaku pegawai DTRTB Kota Bandung yang terdapat di dalam kode etik perilaku pegawai di dalam Keputusan Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Bandung Nomor : 800/ 2342”.

PNS yang ada di Indonesia sudah ditetapkan perundang-undangan mengenai norma-norma yang mengatur tingkah dan perilaku mereka selama menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, misalnya tidak boleh korupsi, datang tepat waktu, dan sebagainya, tetapi melalui kode etik yang ditetapkan di DTRTB maka, norma-norma tersebut lebih dipertegas lagi.

Dengan begitu, akan ada kesamaan perilaku dari setiap pegawai di DTRTB Kota Bandung.

Hasil pengamatan peneliti di lapangan, sikap dan pelayanan yang diberikan pegawai kepada masyarakat juga sudah cukup baik, dilihat dari pegawai DTRTB langsung memberikan penjelasan kepada masyarakat apabila ada pemohon yang ingin menanyakan mengenai persyaratan yang mereka kurang mengerti. Masyarakat melakukan konsultasi dengan pihak DTRTB terkait dengan bangunan yang mereka bangun, seperti informasi lokasi tempat yang akan mereka bangun dan mengenai gambar bangunan yang akan mereka dirikan. Lingkungan pelayanan seharusnya tertib, teratur, ruang tunggu yang nyaman, bersih, rapi, indah dan sehat serta dilengkapi dengan fasilitas pendukung pelayanan seperti parkir, toilet, tempat ibadah, dan lain- lain.

Berdasarkan hasil hasil wawancara dengan masyarakat dan pengamatan peneliti di lapangan, Dinas TRTB juga menjaga kebersihan dan keindahan ruangnya, terlihat dari petugas kebersihan yang selalu membersihkan ruangan jika ruangan tidak bersih dan mengurus taman yang ada di sekitar bangunan DTRTB.

BAB IV

DAMPAK RENCANA PERLUASAN JALAN KOTA DI BANDUNG TAHUN 2031 TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH

A. Pemilik hak atas tanah langsung kehilangan haknya sedangkan pelebaran jalan akan dilaksanakan pada tahun 2031

Lokasi pengadaan tanah untuk pelebaran jalan Buahbatu–Kiaracondong baik dari sisi barat maupun timur (kiri kanan jalan). Di sisi barat, umumnya merupakan lahan milik perorangan, instansi pemerintah, fasilitas umum dan badan hukum swasta, dan di sisi timur sebagian besar adalah lahan milik pertokoan. Luas lahan yang diperlukan untuk pelebaran jalan ini sesuai hasil pengukuran dan penentuan batas-batas jalan yang diukur oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung terkait yang tergabung dalam Tim Teknis pelebaran jalan Buahbatu-Kiaracondong adalah 33.607 m². Luas lahan yang telah diukur sampai akhir bulan Desember 2014 belum semuanya rampung, karena kesulitan dalam proses penentuan besarnya ganti rugi menjadi penghambat proses pengadaan tanah untuk pembangunan pelebaran jalan tersebut.

Semula perencanaan dimulai tahun 2014 telah selesai proses pembebasan tanahnya dalam arti pula seharusnya semua ganti rugi telah diberikan kepada para pemilik hak atas tanah yang terkena pembangunan pelebaran jalan Buahbatu-Kiaracondong, namun sampai dengan hari ini masih banyak tanah yang belum mau melepaskan hak atas tanahnya untuk pembangunan pelebaran jalan Buahbatu-Kiaracondong karena besarnya ganti rugi yang tidak rasional.

Dampak yang ditimbulkan terhadap pemilik hak atas tanah yang berada di pinggir jalan Buahbatu-Kiaracondong yang kehilangan haknya akibat rencana pelebaran jalan diantaranya :

- a. Harga jual beli menjadi rendah
- b. Calon pembeli menjadi enggan beli tanah dan bangunan tersebut.
- c. Pemda tidak memberikan perizinan
- d. Bagi yang usahanya sudah berjalan di lokasi tersebut menjadi merugi karena bangunan tersebut terancam tersingkirkan
- e. Ada beban mental bagi pemilik tanah yang terkena pelebaran

Hal ini seperti yang terjadi pada salah satu contoh penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu kepada Koeswadji selaku pemilik tanah sekaligus pemilik Klinik Pratama Kiara Husada II yang berada di bawah tanggung jawab PT. Rumah Sakit Padjadjaran yang berada di Jln Terusan Kiaracondong No.95 kota Bandung yang wilayahnya terkena target pelebaran jalan Buahbatu-Kiaracondong. Pihak klinik merasa dirugikan karena pada saat yang bersamaan, pemilik tanah yang sekaligus pemilik klinik ini sedang mengurus perizinan IMB perusahaan sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan izin usaha kesehatan dari Dinkes Kota Bandung, karena izin IMB tersebut terkendala akibat tahun 2031 yang waktunya lumayan cukup lama sementara bangunan dan kegiatan klinik ini sudah beroperasi dan kalau dihitung dari sisi bisnis jelas pihak klinik sangat dirugikan baik secara finansial atau non finansial, karena jika IMB

tidak turun maka otomatis izin praktek Poliklinik kesehatannya tidak akan turun.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum saat ini diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum kemudian diikuti dengan keluarnya Perpres nomor 71 Tahun 2012 yang mengalami dua kali perubahan (revisi) yakni Perpres Nomor 99 Tahun 2014 dan Perpres Nomor 30 Tahun 2015. Sebelum terbitnya UU Nomor 2 Tahun 2012, pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005. Berdasarkan surat keputusan walikota Bandung Nomor: 471 Tahun 2008 Tentang Penetapan Lokasi Pelaksanaan Pembangunan Jalan Buah Batu-Kiaracandong yang dilakukan oleh pemerintah Kota Bandung dilakukan pada tahun 2014 sebelum terbitnya UU Nomor 2 Tahun 2012 sehingga pengadaan tanah dilakukan berdasarkan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005.

B. Alternatif Penyelesaian Bila Ada Pemilik Hak Atas tanah Yang akan mempergunakan haknya Sebelum Pelaksanaan Pelebaran Jalan Di Tahun 2031

Alternatif penyelesaian adalah solusi jalan keluar yang harus dioselesaikan dengan baik, antara rencana Pemkot Bandung, Pemda Provinsi Jabar dengan masyarakat pemilik tanah yang terkena dampak pelebaran jalan Buahbatu-Kiaracandong sehubungan penundaan pelaksanaannya pada tahun 2031.

Langkah *pertama* adalah menghilangkan kesan bahwa tanah dan bangunan yang terkena dampak perluasan jalan mengandung masalah, Pemkot Bandung harus meyakinkan kepada semua orang bahwa tanah-tanah tersebut tidak akan merugikan siapapun hal ini demi menjaga harga jual beli tanah dan bangunan tidak jatuh, dimana dari permasalahan jual beli tersebut pemerintah juga mendapatkan ketentuan dari penerimaan pajak jual beli (pajak penjual dan pajak pembeli).

Langkah yang *kedua* alternatif penyelesaian bagi pemilik hak atas tanah yang akan mempergunakan haknya sebelum pelaksanaan pelebaran jalan di tahun 2031, dengan hak-hak keperdataan bagi pemilik tanah tidak boleh dibatasi/dikurangi, Pemkot Bandung dan Pemda Propinsi harus tetap memberikan hak keperdataan termasuk perizinan akan prioritas juga merupakan hak keperdataan bagi pemilik tanah.

Proses pengadaan tanah untuk pelebaran jalan di Buahbatu-Kiaracondong mendapatkan beberapa hambatan baik secara teknis maupun pelaksanaannya, masalah ganti kerugian menjadi komponen yang paling sulit dalam proses pengadaan tanah.

Penentuan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian menjadi proses yang panjang, karenanya dibutuhkan upaya-upaya untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang timbul. Adapun proses penyelesaian sengketa hak atas tanah di Buahbatu-Kiaracondong sebagai alternative penyelesaian adalah dengan musyawarah.

Musyawarah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan hal penting, karena musyawarah merupakan gerbang awal terlaksananya pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Adapun arti dari musyawarah menurut Pasal 1 Ayat (10) Perpres 36/2005 musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar saling memberi dan saling menerima pendapat serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

Teknis musyawarah menurut Perpres 36/2005 ditegaskan dalam Pasal 9 ayat (2) apabila musyawarah dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah maka untuk menjamin kepastian hukum dalam pengadaan tanah maka musyawarah itu sendiri dibatasi selama 90 hari kalender, tehitung sejak tanggal undangan pertama disampaikan, sedangkan batas waktu musyawarah berdasarkan Pasal 10 Perpres Nomor 65 Tahun 2006 selama 120 hari kalender terhitung mulai tanggal undangan pertama musyawarah pertama.

Pada tanggal 21 Mei 2007 terbit Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Perpres 36/2005 yang telah diubah dengan Perpres 65/2006 Tentang Perubahan atas Perpres 36/2006. Ketentuan musyawarah diatur

dalam Pasal 31 sampai dengan 38, kesepakatan dianggap telah tercapai bila 75 persen luas tanah telah diperoleh atau 75 persen pemilik telah menyetujui bentuk dan besarnya ganti rugi.

Jika musyawarah tidak mencapai 75 persen, maka dapat terjadi 2 kemungkinan, yakni:

- 1 Jika lokasi dapat dipindahkan, Panitia Pembebasan Tanah (PPT) mengusulkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk memindahkan lokasi;
- 2 Jika lokasi tersebut tidak dapat dipindahkan (sesuai kriteria Pasal 39), maka kegiatan pengadaan tanah tetap dilanjutkan, jika 25 persen pemilik belum sepakat tentang bentuk dan besarnya ganti rugi atau 25 persen luas tanah belum diperoleh, P2T melakukan musyawarah kembali dalam jangka waktu 120 hari kalender.

Jika jangka waktu 120 hari lewat, maka: “bagi yang telah sepakat mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, ganti rugi diserahkan dengan berita acara penyerahan ganti rugi atau berita acara penawaran ganti rugi. Bagi yang tetap menolak, ganti rugi dititipkan oleh instansi pemerintah di Pengadilan Negeri (PN) setempat berdasarkan berita acara penyerahan ganti rugi”, oleh karena itu, Pemkot Bandung mengeluarkan Surat Keputusan Walikota Bandung Nomor 126 Tahun 2009 Tentang Pembentukan Tim Penaksir Harga tanah dan Personil Satuan Tugas (SATGAS) Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Untuk Pelaksanaan Pembangunan Dalam Wilayah Walikota Bandung tertanggal

16 Maret 2009. Bahwa untuk pelaksanaan pembangunan daerah, khususnya pembangunan untuk kepentingan umum, memerlukan bidang tanah yang cukup sehingga pengadaannya perlu dilakukan sebaik-baiknya serta berdasarkan peraturan perundang-undangan. Agar proses pengadaan tanah tersebut berjalan lancar dan efektif, maka dipandang perlu membentuk tim penaksir harga tanah dan personil satuan tugas (SATGAS) bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dalam wilayah Walikota Bandung.

Musyawarah dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dipahami dan dikaitkan dengan kesepakatan sebagai syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut KUHPdt untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

- 1) Sepekat mereka mengikatkan dirinya
- 2) Cakap untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang sah

Musyawarah dilakukan di kantor camat dan juga pihak kecamatan yang datang langsung ke rumah Koeswaadji. Luas lahan Koaswaadji yang terkena pembebasan tanah yaitu sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah rumah batu dengan luas 607 m² (enam ratus Tujuh meter persegi) yang telah besertifikat .

Koeswaadji juga sadar bahwa tanahnya tersebut untuk kepentingan umum, karena pada saat proses pelebaran jalan tersebut telah banyak pengendara khususnya pengendara sepeda motor yang mengalami kecelakaan akibat jalan yang tidak teraspal sepenuhnya di sebagian sisi jalan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa musyawarah dalam pelaksanaan pengadaan tanah mempunyai makna penting dalam dua hal. Pertama, menentukan dapat atau tidaknya pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan. Kedua, menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi yang akan diterima oleh pemegang hak atas tanah.

Pengadaan tanah di Buahbatu-Kiaracondong, suara masyarakat diwakili oleh camat, lurah atau kepala desa setempat. Apabila keterlibatan camat dan lurah merupakan keterwakilan dari masyarakat pemegang hak, yang seharusnya mereka memperjuangkan aspirasi masyarakat terkhusus terkait ganti rugi, akan tetapi dalam pelaksanaannya, camat dan lurah di Buahbatu-Kiaracondong tetap menempatkan dirinya sebagai aparat pemerintah selaku pihak yang membutuhkan tanah.

Berdasarkan berita acara penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi tanah dan bangunan tertanggal 18 oktober 2010 maka Panitia Pembebasan Tanah yang dibentuk berdasarkan Keputusan Bupati Nomor: 468 Tahun 2008 telah mengadakan pertemuan dengan pemilik tanah/bangunan dan menjelaskan maksud dan tujuan pembebasan tanah serta meneliti status kepemilikan dengan mempertimbangkan hasil penilaian Tim penilai harga dasar tanah, yang ditanda tangani oleh seluruh

anggota PPT, maka atas dasar musyawarah mufakat ditetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi.

Musyawarah yang dilaksanakan belum membuahkan hasil sesuai yang diharapkan. Masih ada 12 Pemegang hak atas tanah tetap dengan pendirian mereka sejak awal, sehingga tidak membuahkan hasil sesuai dengan hasi yang diharapkan.

Proses musyawarah penyelesaian sengketa tanah untuk pelebaran jalan di Buahbatu-Kiaracondong, masih terlihat dominasi kekuasaan yang dilakukan oleh pemerintah yang menunjukkan sikap yang represif, sikap represif dalam proses musyawarah ditunjukkan dalam pemilihan tempat musyawarah yang tidak sewajarnya sehingga bentuk tekanan menjadi sesuatu yang tidak dapat dihindarkan.

Pemilik hak atas tanah juga berhak mendapatkan kompensasi terhadap peralihan profesi akibat pelepasan hak atas tanah sebagai mata pencaharian, karena 12 (dua belas) orang pemegang hak atas tanah di 3 (tiga) Kecamatan tetap pada pendirian mereka sejak awal sehingga dalam musyawarah tersebut diputuskan untuk dibuatkan berita acara penolakan.

Menurut hasil wawancara dengan kepala seksi survey pengukuran dan pemetaan Kantor Pertanahan Buahbatu-Kiaracondong, yang telah penulis lakukan di lokasi penelitian, faktor utama yang menyebabkan masyarakat tidak mau melepaskan tanahnya untuk pelebaran jalan karena masih mementingkan nilai ekonomis dari tanah, serta tingkat kesadaran

masyarakat di lokasi tertentu yang masih rendah bahwa pengadaan tanah tersebut untuk pelebaran jalan untuk kepentingan umum.

Kesimpulan alternatif penyelesaian bagi pemilik hak atas tanah yang akan mempergunakan haknya sebelum pelaksanaan pelebaran jalan di tahun 2031, dengan cara musyawarah yang hasilnya :

- 1 pemda membikin lagi kepastian bahwa tahun 2031 sudah dapat dipastikan terjadi pelebaran jalan dengan alasan-alasan yang pasti.
- 2 Harga ganti rugi diberikan dan pasti harga di tahun 2031 agar ada pedoman harga transaksi jual beli di masyarakat yang terkena dampak.
- 3 Semua perizinan baik IMB maupun perizinan usaha tetap diberikan tanpa batas waktu karena perizinan tersebut juga harus diberikan ganti rugi selain tanah dan bangunan.