

PELAKSANAAN PEMBERIAN GANTI RUGI DALAM PEMBANGUNAN JALAN TOL DI KECAMATAN PAKIS KABUPATEN MALANG

Oleh: Ermania Chobelia Fitriana

Email: ermaniachobelief@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Jalan Mayjend. Haryono 193 Malang

Abstrak

Pembangunan fasilitas umum adalah program dari pemerintah Indonesia yang telah dilakukan secara terus menerus, salah satunya adalah pembangunan jalan tol, tetapi sering menimbulkan masalah. Masalahnya saat ini adalah mengenai kompensasi untuk tanah yang sebelumnya memiliki hak properti individu di mana ia harus menjadi milik negara dan ini disebut pembebasan lahan publik, artinya yang sebelumnya memiliki fungsi sosial dan dikendalikan oleh negara. Kurangnya sosialisasi oleh pemerintah terhadap masyarakat dan kurangnya hukum yang mengikat tentang batas kompensasi minimum untuk nilai tanah per meter, ini mencerminkan bahwa penelitian lebih lanjut diperlukan untuk masalah ini. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum tentang bentuk dan objek kompensasi dan bagaimana prosedur kompensasi sesuai dengan peraturan yang telah diatur.

Kata kunci: jalan tol, pengadaan tanah, kompensasi

Abstract

The construction of public facilities is a program of the Indonesian government that has been carried out continuously, on of that is the construction og toll roads, but it often causes problems. The problem of nowadays is regarding compensation for lands that previously had individual property right where it must be a state property and this is called public land acquisition, its mean that previously has social functions and is controlled by the state. Lack of socialization by the government towards the community and lack of binding law of the minimum compensation limit for land values per meter, this reflects that further research is needed on this matter. Based on Constitution No. 2 of 2012 Concerning The Procurement Of Land for The Public Interest regarding the form and objek of compensation and how the procedures for compensation are in accordance with the regulations that have been regulated.

Keywords: toll road, land procurement, compensation

PENDAHULUAN

Tanah merupakan kekayaan nasional yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang salah satunya sebagai unsur pendukung utama bagi kelangsungan hidup manusia dan peningkatan kemakmuran bangsa sepanjang masa. Tanah juga di gunakan sebagai tempat pemukiman, sumber bagi pencari nafkah melalui pertanian, serta pada akhirnya pula tanah akan di gunakan sebagai persemayaman terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia. Maka pemberian karunia tersebut di artikan pula mengandung sebuah amanat berupa beban tugas untuk mengelolannya dengan baik. Tugas pengelolaan tersebut berada di bidang hukum publik yang di

tugaskan kepada Negara Republik Indonesia sebagaimana yang di nyatakan pada tanggal 18 Agustus 1945 dalam pasal 33 UUD 1945 dan ditegaskan sifat dan rinciannya pada tanggal 24 September 1960 dalam pasal 2 UUPA.¹

Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, apalagi jika hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat umum. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat untuk kesejahteraan dan kebahagiaan bagi masyarakat dan negara.

Dalam UUPA bukan hanya memperhatikan kepentingan umum saja tetapi juga memperhatikan kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga akhirnya akan tercapai tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya. Atas dasar tersebut, tujuan hak menguasai oleh Negara atas sumber daya alam khususnya tanah semata-mata untuk keadilan social dan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.²

Pasal 33 Ayat (3) Undang–Undang Dasar Republik Indonesia 1945 menyatakan secara jelas tanah mengandung amanat konstitusional yang sangat mendasar, yaitu bahwa pemanfaatan dan penggunaan tanah harus dapat mendatangkan kesejahteraan dan kemanfaatan bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti bahwa setiap hak atas tanah, dituntut kepastian mengenai subjek dan objeknya serta pelaksanaan kewenangan haknya.

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,, Pasal 18 UUPA menyebutkan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama yang di peroleh dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut tata cara yang diatur dengan undang-undang. Pasal tersebut dapat dikatakan memberikan jaminan bagi rakyat mengenai hak-hak atas tanahnya..

Dalam pelaksanaannya saat ini pengadaan tanah untuk kepentingan umum banyak terjadi dan sering kali menimbulkan konflik antara warga dengan pemerintah, baik masalah tentang pembebasan secara administrasi maupun masalah nilai ganti rugi.

Ganti rugi dapat dilakukan seperti pengaturan ganti rugi eksekutif, mengajukan tuntutan hukum ke Pengadilan, dan beberapa cara lain yang disepakati. Jika cara seperti tersebut tidak membawa hasil, maka alternatif terakhir dengan cara deposit di Pengadilan Negeri.

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum dimaksudkan sebagai, suatu kegiatan terencana yang dilakukan dengan metode ilmiah, bertujuan untuk mendapatkan data baru guna membuktikan kebenaran ataupun ketidakbenaran dari suatu gejala atas hipotesis yang ada.³ Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris adalah penelitian berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat.⁴ Pendekatan penelitian yang digunakan setelah mengetahui rumusan masalah adalah pendekatan undang-undang (*statue approach*) terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Objek yang diteliti adalah

¹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2003), hal. 6.

² Abrar Saleng, *Hukum Pertambangan*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), hal.21.

³ Suratman dan Philips Dilah, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabet, 2013), hal. 32

⁴ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2002), hal. 42

pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pembangunan jalan tol di kecamatan pakis kabupaten malang . Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan datanya menggunakan teknik wawancara dan observasi yang di sebut data primer dan data sekunder yaitu, cara mendapatkan data dengan jalan mempelajari buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan, jurnal-jurnal penelitian, artikel-artikel ilmiah, kamus-kamus, dan sebagainya yang berhubungan dengan materi yang dibahas.Sedangkan teknik analisisnya menggunakan deskriptif kuantitatif data yang terkumpul tidak berupa angka-angka yang dapat di lakukan pengukuran,data tersebut sukar diukur dengan angka, hubungan antar variabel tidak jelas, sampel lebih bersifat non probabilitas, pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara dan pengamatan, penggunaan-penggunaan teori kurang diperlukan.⁵

PEMBAHASAN

Pelaksanaan Ganti Rugi

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pemerintah memerlukan tanah dalam jumlah besar. Berdasarkan hasil penelitian di kantor Badan Pertanah Nasional Kabupaten Malang yang di sampai oleh ibu Titik Mega Hardiati, APtnh, M.Hum selaku sekretaris di bidang pengadaan tanah bawa di kota Malang terdapat beberapa penetapan lokasi untuk pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk pembangunan jalan tol jurusan pandaan malang, yang tseluas 720,037m² dengan 892 bidang tanah.

Adapula objek-objek dalam pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di kecamatan Pakis kabupaten Malang, yaitu:

1. Tanah Masyarakat.
2. Tanah Wakaf
3. Tanah Pemerintah
4. Tanah PT Swata
5. Tanah Aset Desa

Menurut ibu Mega pada pelaksanaan pemberian ganti kerugian, masyarakat kecamatan pakis kabupaten malang mayoritas memilih ganti rugi dalam bentuk sejumlah uang dan tanah bagi tanah wakaf. Menurut data-data yang di peroleh dan di lampirkan penulis berikut adalah data-data masyarakat di salah satu desa, yaitu desa Ampeldento Kecamatan Pakis Kabupaten Malang yang telah mendapatkan ganti rugi,antara lain:

Dalam penjelasan yang di sampaikan oleh ibu Mega tidak ada berapa besarnya ganti rugi yang di tawarkan oleh pemerintah di karena di setiap tanah memiliki kualitas dan nilai pembuatan yang berbeda-beda sehingga tidak adanya patokan berapakah ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah, sehingga semua nilai pemberian ganti kerugian di serahkan kepada tim appraisal selaku penilai ganti kerugian. ⁶

Pemberian ganti rugi tersebut dilaksanakan hampir 87 % yang telah setuju dengan pemberian ganti rugi yang di berikan oleh pemerintah dan telah menerima ganti rugi tersebut dan sisanya 13% lainnya belum menerima ganti rugi dikarenakan tidak setuju dengan nilai ganti rugi yang di berikan oleh pemerintah.⁷

⁵ *Ibid.*, hal.77

⁶ Hasil wawancara dengan Panitia Pengadaan Tanah (Sekretaris II) pada tanggal 6 Desember 2018 di Kantor BPN Kabupaten Malang

⁷ Hasil wawancara dengan Panitia Pengadaan Tanah (Sekretaris II) pada tanggal 6 Desember 2018 di Kantor BPN Kabupaten Malang

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidaklah semudah yang di bayangkan, ada masyarakat yang tidak ingin tanahnya di gusur karena kurang setuju dengan nilai ganti rugi yang di berikan oleh pemerintah. Di kecamatan pakis terdapat pembangunan jalan tol untuk kepentingan umum yang mengharuskan rumah-rumaharganya harus di gusur, namun ada 23 warga dengan 50 bidang tanah yang menolak untuk di gusur dikarenakan nilai ganti rugi yang di tawarkan oleh pemerintah tidak sesuai

Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi

Hambatan-hambatan tersebut biasanya muncul dikarenakan ada pihak-pihak yang di rugikan seperti halnya pemerintah ataupun para pemegang hak atas tanah yang terkena pengadaan tanah. Dari hasil penelitian penulis yang di dapatkan dari wawancara akan menunjukkan hambatan-hambatan apa saja yang dihadapi pada saat pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pembangunan untuk kepentingan umum khususnya Jalan Tol di Kecamatan Pakis Kabupaten Malang adalah sebagai berikut :

1. Adanya sengketa kepemilikan tanah yang berkaitan dengan waris yang di alami oleh pemegang hak atas tanah, sehingga menghambat proses pemberian ganti kerugian di karenakan ketidak jelasan kepemilikan hak atas tanah tersebut.
2. Adanya ketidak cocokan luas tanah antara sertifikat dengan fisik di lapangan, yaitu luas di lapangan lebih kecil di bandingkan luas yang tertera di sertifikat.
3. Adanya ketidak cocokan dengan nilai ganti rugi yang di berikan oleh pemerintah.⁸

Upaya penyelesaian terhadap hambatan-hambatan yang terjadi didalam pelaksanaan pemberian ganti rugi di kecamatan pakis kabupaten malang tersebut, adalah:

1. Mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah yang berkaitan dengan waris, sampai saat ini panitia belum melakukan pemberian ganti rugi sebelum adanya putusan pengadilan yang menentukan siapa yang berhak atas tanah tersebut.
2. Mengenai ketidak cocokan luas tanah antara sertifikat dengan fisik di lapangan panitia melakukan pengukuran ulang terhadap tanah yang akan di ganti rugi, sehingga nilai ganti rugi di berikan sesuai dengan luas tanah yang sudah di ukur ulang dan tidak sesuai dengan luas yang ada didalam sertifikat
3. Mengenai ketidak cocokan dengan nilai ganti rugi yang di berikan oleh pemerintah, bahwa pada undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum telah di atur jelas bahwa 14 hari sejak musyawarah masyarakat dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan, apabila dalam masa 14 hari tidak ada yang mengajukan keberatan maka masyarakat di anggap setuju dengan nilai ganti rugi dan ganti rugi akan di titipkan kepada pengadilan dan di lakukan konsinyasi. Dimana dalam pasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan apabila pelaksanaan pemberian ganti rugi telah di laksanakan atau telah di titipkan ke pengadilan, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak akan terhapus dan alat bukti haknya tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang di kuasai oleh Negara, artinya konsinyasi dalam perikatan mengakibatkan berakhirnya perikatankarena debitur telah memenuhi prestasinya terhadap kreditur dan dalam pengadaan tanah itu sendiri

⁸ Wawancara dengan Panitia Pengadaan Tanah (Sekretaris II) pada tanggal 6 Desember 2018 di Kantor BPN Kabupaten Malang

konsinyasi mengakibatkan telah sahnya pelepasan hak dari pihak yang berhak kepada Negara.⁹

Upaya yang Dilakukan Pemegang Hak Atas Tanah

Dengan adanya ketidaksetujuan terhadap nilai ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah, warga selaku pemegang hak atas tanah telah melakukan segala upaya untuk memperoleh haknya, yaitu:

Mengajukan ke Pengadilan Negeri Malang, dalam sidang pengadilan tersebut majelis hakim memutuskan bahwa instansi yang berkaitlah yang memenangkan perkara tersebut dan serta telah dilakukan konsinyasi uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri Malang untuk warga yang tidak setuju dengan nilai ganti kerugian yang diberikan oleh pemerintah.

Warga telah datang ke kantor Hukum dan Hak Asasi Manusia, untuk menuntut agar hak-haknya terpenuhi. Namun tidak ada hasil yang didapatkan, serta sampai saat ini belum ada titik temu antara kedua belah pihak.

Warga telah datang ke Sekretaris Negara, namun hasilnya tetap saja tidak dapat menyelesaikan permasalahan yang terjadi. Hingga masyarakat berupaya untuk bertemu dengan bapak Presiden untuk menuntut hak-haknya agar terpenuhi serta agar masalah tersebut segera di selesaikan. Namun sampai saat ini belum ada kepastian dan balasan dari surat yang telah diberikan kepada bapak Presiden tersebut. Sehingga warga belum biasa mendapatkan hasil yang diinginkan. Namun dengan segala upaya yang telah dilakukan tersebut sampai saat ini tidak ada kepastian dan itikad baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun instansi yang berwenang.¹⁰

PENUTUP

Pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di kecamatan Pakis Kabupaten Malang yang terdiri dari 5 desa dengan luas 720.037 m², Dengan jumlah presentase 87 % yang telah menerima ganti rugi dan 13% belum menerima ganti rugi dikarenakan tidak sepakat dengan nilai ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah.

Adapun hambatan-hambatan dalam pemberian nilai ganti kerugian yaitu, Adanya sengketa kepemilikan tanah yang berkaitan dengan waris, adanya ketidakcocokan luas tanah antara sertifikat dengan fisik di lapangan, adanya ketidakcocokan dengan nilai ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah.

Dengan adanya pemegang hak atas tanah yang tidak setuju, maka terdapat upaya-upaya yang dilakukan untuk mendapatkan haknya yaitu, dengan mengajukan keberatan dengan nilai ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah ke Pengadilan Negeri Malang, serta mendatangi kantor Hukum dan Hak Asasi Manusia, Kantor Sekretaris Negara dan upaya terakhir adalah mendatangi kediaman Bapak Presiden. Namun sampai saat ini belum mendapatkan hasil dan kepastian terhadap hak-hak yang seharusnya mereka peroleh.

⁹ Wawancara dengan Panitia Pengadaan Tanah (Sekretaris II) pada tanggal 6 Desember 2018 di Kantor BPN Kabupaten Malang

¹⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Yudi, Bapak Imam, Bapak Hakim, Bapak Yayan, dan Bapak Yusron, pada tanggal 20 November 2018 di desa Ampeldento Kecamatan Pakis Kabupaten Malang

Daftar Pustaka

Buku

Ali Achmad Chomzah, 2003. Hukum Pertanahan, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher,
Abrar Saleng, 2004, Hukum Pertambangan, Yogyakarta: UII Press,
Suratman dan Philips Dilah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabet, Bandung,
Bambang Sunggono, 2002, *Metodologi Penelitian Hukum*, (jakarta; Rajawali Pers,

Peraturan perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
Undang-Undang Pokok Agraria