

**PEMBERIAN GANTI RUGI TERHADAP PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
JALAN TOL KEDIRI-TULUNGAGUNG BERDASARKAN PP NO. 19 TAHUN 2021
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM
(Studi di Desa Tiron Kec. Banyakan Kab.Kediri)**

Fitri Lailatul Fauziyah¹, Diyan Isnaeni², Isdiyana Kusuma Ayu³
Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang
Jl. Mayjen Haryono Nomor 193, Malang 65144, (0341) 551932
Email: 22101021118@unisma.ac.id

ABSTRACT

In this research, the author raises the issue of compensation for the implementation of the Kediri-Tulungagung toll road construction based on PP Number 19 of 2021. The author will examine related to the mechanism for providing compensation, obstacles in the compensation process and efforts to resolve these obstacles. This research is an empirical legal research. The research approach used in this research is juridical sociological. The results of this research show the following: In the process of providing compensation, there are systematic stages that include planning, location determination, assessment of compensation value by Public Appraisal Services (KJPP), and consultation with affected communities. Many landowners experience dissatisfaction with the value of compensation offered, feeling that the value does not reflect actual market conditions; and Efforts to resolve obstacles in the mechanism of granting compensation for land acquisition for toll roads include filing consignments.

Keywords: *Compensation; Land; Toll Road*

ABSTRAK

Pada penelitian ini, penulis mengangkat permasalahan tentang pemberian ganti rugi terhadap pelaksanaan pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung berdasarkan PP Nomor 19 Tahun 2021. Penulis akan meneliti terkait dengan mekanisme pemberian ganti ruginya, hambatan dalam proses ganti ruginya serta upaya penyelesaian dari hambatan tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Hasil penelitian ini menunjukkan beberapa hal berikut: Dalam proses pemberian ganti rugi terdapat tahapan yang sistematis yang mencakup perencanaan, penetapan lokasi, penilaian nilai ganti rugi oleh Jasa Penilai Publik (KJPP), serta konsultasi dengan masyarakat yang terdampak. Banyak pemilik tanah mengalami ketidakpuasan terhadap nilai ganti rugi yang ditawarkan, merasa bahwa nilai tersebut tidak mencerminkan kondisi pasar yang sebenarnya.; dan Upaya penyelesaian dari hambatan-hambatan dalam mekanisme pemberian ganti rugi terhadap pengadaan tanah untuk jalan tol meliputi pengajuan konsinyasi.

Kata Kunci: Ganti Rugi; Tanah; Jalan Tol

¹ Fitri Lailatul Fauziyah, mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Islam Malang

² Diyan Isnaeni, Dosen Pembimbing I, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Islam Malang

³ Isdiyana Kusuma Ayu, Dosen Pembimbing II, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Islam Malang

PENDAHULUAN

Proses Pembangunan Nasional yang dilakukan dalam rangka memenuhi amanat Pembukaan UUD 1945 terus berkembang dari tahun ke tahun. Seiring dengan hal itu, jumlah penduduk juga semakin meningkat. Bersamaan dengan kemajuan pembangunan, kebutuhan masyarakat pun semakin bertambah dan beragam. Salah satu fokus dalam Pembangunan Nasional adalah pembangunan yang ditujukan untuk kepentingan umum. Pembangunan ini perlu untuk terus dilakukan seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya taraf kehidupan masyarakat.

Jumlah penduduk yang terus meningkat seiring dengan peningkatan tingkat kemakmuran tentunya memerlukan berbagai fasilitas umum, salah satunya adalah infrastruktur jalan. Pembangunan jalan raya merupakan langkah penting untuk memenuhi kebutuhan prasarana transportasi darat yang sangat diperlukan, karena prasarana ini memiliki peran yang sangat krusial dalam sektor perhubungan, terutama dalam menjaga kelancaran distribusi barang dan jasa, serta pergerakan masyarakat yang dianggap paling efisien dan terjangkau. Pemenuhan kebutuhan tersebut merupakan salah satu tanggung jawab yang dibebankan kepada pemerintah.

Permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah dalam pelaksanaan pembangunan mencakup tantangan dalam penyediaan lahan untuk pembangunan, termasuk pengadaan tanah untuk proyek jalan tol. Lahan Negara yang dikuasai langsung oleh pemerintah sangat terbatas dan hampir tidak ada lagi. Oleh karena itu, satu-satunya solusi yang dapat diambil adalah melakukan pembebasan tanah milik masyarakat, baik yang diatur oleh hukum adat maupun hak-hak lain yang melekat⁴. Dalam pelaksanaan pembangunan ini, posisi pemerintah adalah sebagai subjek yang memerlukan tanah. Oleh karena itu, adalah tanggung jawab pemerintah untuk menyediakan lahan yang akan digunakan untuk pembangunan.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Sesuai dengan undang-undang tersebut, pengadaan tanah didefinisikan sebagai “kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”⁵. Poin penting yang perlu diperhatikan dari definisi ini adalah bahwa pemerintah memiliki kewajiban untuk memberikan kompensasi yang layak dan adil

⁴ Diyan Isnaeni, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara*. Yurispruden Volume 3, Nomor 1, Januari 2020, Halaman 95

⁵ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (2012), <https://peraturan.bpk.go.id/Details/39012>

kepada masyarakat yang tanahnya akan dibebaskan, demi menghindari kerugian bagi pihak mana pun dalam proses pengadaan tanah. Walaupun Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 mengatur pengadaan tanah, namun tidak menjelaskan secara tegas mengenai kepemilikan tanah. Fokus utama dari undang-undang ini terletak pada mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah, penentuan nilai ganti rugi, proses musyawarah mengenai ganti rugi, sumber pendanaan untuk pengadaan tanah, serta pelepasan hak atas tanah. Dengan demikian, meskipun aspek kepemilikan tidak diatur secara mendetail, akan tetapi kebijakan ini bertujuan untuk memastikan pengadaan tanah dapat dilaksanakan dengan baik dan sesuai dengan prinsip keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat.⁶

Hak milik atas tanah memiliki nilai sosial yang penting. Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa meskipun kepemilikan tanah bersifat selamanya, pemilik tanah tidak dapat menggunakan haknya secara sembarangan tanpa mempertimbangkan kepentingan orang lain. Dalam hal pengadaan tanah untuk pembangunan yang berorientasi pada kepentingan umum, hak milik atas tanah dapat dicabut karena adanya nilai sosial yang melekat pada hak tersebut.⁷ Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria, “hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”⁸. Istilah “terkuat” di sini mengartikan bahwa hak atas penguasaan tanah bersifat mutlak dalam kekuasaan pemiliknya.

Setiap pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering kali mengalami keterlambatan dari tenggat waktu yang telah ditetapkan. Keterlambatan ini tidak terlepas dari berbagai hambatan yang muncul selama proses pengadaan tanah di lapangan. Salah satu masalah mendasar yang sering menjadi akar permasalahan dalam pengadaan tanah adalah ketidakmampuan untuk mencapai kesepakatan mengenai nominal ganti rugi untuk tanah yang diambil. Regulasi yang ada sering kali tidak mampu menyeimbangkan kepentingan umum dengan hak-hak individu pemilik tanah, yang pada akhirnya menjauhkan upaya tersebut dari prinsip keadilan yang diharapkan. Selain itu, nilai ganti rugi yang ditawarkan sering dianggap tidak memadai, sehingga tidak dapat menjamin peningkatan kualitas hidup bagi para pemegang hak atas tanah yang tanahnya dibebaskan.

Salah satu proyek jalan tol yang sedang dilaksanakan adalah Jalan Tol Kediri-Tulungagung, yang diharapkan dapat memberikan dampak positif bagi masyarakat dan

⁶ Supriyadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, Hal. 85. 1.”

⁷ *Ibid*

⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (1960), <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>

perekonomian lokal. Proyek ini berpotensi mempengaruhi sejumlah kawasan, seperti Kabupaten Tulungagung seluas $\pm 61.363,00 \text{ m}^2$ yang terdiri dari 4 kecamatan yaitu Kecamatan Karangrejo, Kecamatan Kedungwaru, Kecamatan Kauman, dan Kecamatan Tulungagung, Kemudian di Kabupaten Kediri seluas $\pm 184.077,34 \text{ m}^2$ yang terdiri dari 3 kecamatan yaitu Kecamatan Semen, Kecamatan Mojo, dan Kecamatan Banyakan, dan wilayah selanjutnya yang terkena adalah Kota Kediri seluas $\pm 174.287,91 \text{ m}^2$ yang terdiri atas 2 kecamatan yaitu Kecamatan Kota dan Kecamatan Mojoroto.

Di Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri terdapat dua desa yang terkena pengadaan untuk pembangunan jalan tol ini, yaitu Desa Manyaran dan Desa Tiron. Dengan luas tanah yang terpengaruh, Desa Tiron mencakup area $\pm 11.848,10 \text{ m}^2$ dan Desa Manyaran seluas $\pm 64.487,00 \text{ m}^2$. Proses ganti rugi bagi pemilik tanah yang terkena dampak proyek ini menjadi sangat penting untuk diperhatikan, mengingat ganti rugi tersebut merupakan kompensasi yang harus diberikan kepada pemilik tanah sebagai bentuk penghargaan atas tanah yang harus dilepaskan demi kepentingan umum.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, terdapat mekanisme yang jelas terkait proses pengadaan tanah, termasuk pemberian ganti rugi. Namun, di dalam kenyataan empiris di masyarakat Kecamatan Banyakan, pelaksanaan pemberian ganti rugi tanah masih menghadapi berbagai persoalan yang signifikan, salah satunya adalah kesulitan dalam menentukan nilai ganti rugi. Hal ini biasanya disebabkan oleh keinginan pemilik tanah untuk menetapkan harga yang lebih tinggi daripada harga pasar yang berlaku serta nilai jual objek pajak (NJOP). Selain itu, bisa juga karena pemahaman hukum yang kurang dikalangan masyarakat terdampak. Hal ini dapat menimbulkan ketegangan antara masyarakat dan instansi terkait, serta akan memperlambat laju pembangunan yang telah direncanakan.

Menurut uraian-uraian pada latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi:

1. Bagaimana mekanisme pemberian ganti rugi terhadap pelaksanaan pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung?
2. Terdapat hambatan apa saja dalam pemberian ganti rugi terhadap pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung?
3. Bagaimana upaya penyelesaian hambatan dalam pemberian ganti rugi terhadap pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung?

Dari rumusan masalah tersebut maka tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui mekanisme pemberian ganti rugi terhadap pelaksanaan pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung, untuk mengetahui hambatan apa saja dalam pemberian ganti rugi terhadap pelaksanaan pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung serta untuk mengetahui upaya penyelesaian dari hambatan dalam pemberian ganti rugi tersebut.

Menggunakan metode penelitian hukum empiris. Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian deskriptif dan analitis. Deskriptif karena Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara detail proses pengadaan tanah dan mekanisme ganti rugi yang diterapkan dalam pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung. Selain itu, penelitian ini juga melakukan analisis atas dampak yang ditimbulkan pada pemilik lahan sebagai akibat dari pengadaan tanah tersebut. Hal ini meliputi aspek ekonomi, sosial, dan psikologis dari pemilik lahan. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Pendekatan ini mencakup analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur pengadaan tanah dan ganti rugi, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Undang-Undang Pokok Agraria. Peneliti akan mengevaluasi bagaimana peraturan tersebut diterapkan dan apakah telah sesuai dengan prinsip keadilan. Pendekatan sosiologis akan digunakan untuk memahami perspektif masyarakat, terutama pemilik lahan, terhadap proses pengadaan tanah dan ganti rugi. Melalui wawancara, survei, atau diskusi kelompok, peneliti akan menggali pengalaman, harapan, dan ketidakpuasan yang dialami oleh pemilik lahan.

Penelitian ini akan dilakukan di Desa Tiron Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri. Sumber data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder serta tersier. Dalam konteks penelitian ini, data primer akan diambil dari informasi pejabat berwenang yang berhubungan dengan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung di Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri. Data juga akan diperoleh dari masyarakat yang tanahnya terkena dampak pembangunan proyek untuk jalan tol. Data sekunder diperoleh dari literatur, dokumen, dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan objek penelitian. Data tersier diperoleh dari literatur yang berfungsi untuk mendukung dan melengkapi informasi yang terdapat dalam bahan hukum primer dan sekunder.

PEMBAHASAN

A. Mekanisme Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung

Pemberian ganti rugi merupakan aspek krusial dalam pembangunan infrastruktur, termasuk proyek jalan tol Kediri-Tulungagung. Ganti rugi sendiri adalah kompensasi bagi pemilik tanah atau pihak yang memiliki hak atas tanah yang harus dilepaskan demi kepentingan umum, seperti pembangunan jalan tol. Dalam konteks ini, penting untuk memahami mekanisme yang diterapkan agar proses tersebut berjalan adil dan transparan, terutama bagi masyarakat yang terdampak.

Undang-undang dan peraturan terkait, termasuk Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, memberikan dasar hukum yang mengatur tata cara pengadaan tanah. Penetapan nilai ganti rugi dilakukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh Jasa Penilai atau Penilai Publik yang ditunjuk, dalam hal proyek ini penilaian dilakukan oleh KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) yang biasa disebut dengan appraisal.

Berdasarkan wawancara yang peneliti lakukan dengan Bapak Teguh yang merupakan anggota tim pengadaan tanah dari Kementerian PU, maka dapat diketahui mekanisme pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung meliputi empat tahap yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung ini adalah bentuk kerjasama yang dilakukan oleh Pemerintah dan Badan usaha. Dibentuknya PT. Surya Sapta Agung Tol memungkinkan Gudang Garam untuk beroperasi dalam pengadaan tanah tanpa langsung terjun sendiri, yang dalam hal ini menunjukkan adanya pemisahan tanggung jawab. Dalam tahap perencanaan tersebut juga diadakan konsultasi dengan masyarakat yang bertujuan untuk mendapatkan persetujuan dari pemilik tanah. Melalui konsultasi ini, pemerintah berusaha memastikan bahwa masyarakat dilibatkan dalam proses pengambilan keputusan yang berdampak langsung pada mereka.

Penetapan lokasi (penlok) yang diterbitkan oleh gubernur ini menjadi dokumen resmi yang memungkinkan adanya tahap selanjutnya dalam pengadaan tanah ini. Pada tahap pelaksanaan dimulai dengan inventarisasi dan identifikasi yang dilakukan oleh BPN di mana mereka mengumpulkan data mengenai tanah yang terdampak, termasuk bangunan, luas tanah, dan status kepemilikan. Proses ini sangat krusial untuk memastikan bahwa ganti rugi yang diajukan akurat. Setelah tahapan inventarisasi dan identifikasi, proses penilaian dilakukan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP). Hasil penilaian ini akan menentukan nilai ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah. Penting untuk dicatat bahwa musyawarah yang dilakukan itu berkaitan dengan bentuk ganti rugi, bukan

harganya. Pemberian ganti rugi diawali dengan masyarakat diberi undangan musyawarah oleh tim pengadaan tanah melalui kepala desa. Dalam musyawarah pertama terdapat 13 pemegang hak yang tidak menyetujui besarnya ganti rugi. Selanjutnya dilakukannya musyawarah pada tahap kedua, dalam musyawarah tahap kedua ini masih terdapat masyarakat yang tidak setuju dengan besaran ganti rugi tersebut. Setelah itu, dilakukan lagi musyawarah pada tahap ketiga dan jika pemilik tanah tidak setuju dengan nilai ganti rugi yang ditetapkan, panitia pengadaan tanah memberi waktu sekitar 14 hari untuk masyarakat melakukan upaya hukum.

Tahap terakhir dari mekanisme ini adalah penyerahan hasil yang dilakukan setelah pembayaran ganti rugi. Proses ini menjadi penting karena BPN berfungsi sebagai notaris, memastikan bahwa semua dokumen legal disusun dengan benar. Sertifikat tanah kemudian dicatat atas nama pemerintah, dalam hal ini Kementerian PUPR.

Peneliti juga melakukan wawancara dengan Ibu Ina Rahayu, SE. yang merupakan Kepala Desa Tiron Banyakan Kabupaten Kediri. Dalam kesempatan ini peneliti bertanya terkait harga tanah per meternya, penjelasannya sebagai berikut:

*“Jadi begini, dalam pemberian ganti rugi ini harga tanahnya tidak sama tergantung wilayahnya, tergantung lokasinya. Untuk di lokasi dekat pasar itu per meternya sekitar Rp 4.000.000,00 sampai Rp 4.200.000,00 lalu yang agak jauh dari pasar yaitu sekitar Rp 2.000.000,00 sampai Rp 2.200.000,00 per meternya itu melihat lokasi dan juga bukti kepemilikan karena ada yang masih desa atau petok d ada yang sertifikat. Selisih harga dari yang sudah sertifikat dengan yang petok d itu sekitar Rp 100.000,00 per meter. Kemudian tanah yang letaknya kedalam itu harganya sekitar Rp 500.000,00 sampai Rp 1.000.000,00 per meternya karena posisinya di dalam”.*⁹

Selain harga tanah, peneliti juga menanyakan kepada Ibu Ina Rahayu, SE. selaku Kepala Desa Tiron terkait dengan harga bangunan serta tanaman yang terkena proyek ini, sebagai berikut:

“kemudian untuk kompensasi ganti rugi bangunannya, harga yang ditetapkan yaitu sekitar Rp 100.000.000,00 hingga Rp 400.000.000,00. Harga tersebut disesuaikan dengan kondisi rumahnya. Untuk tanamannya sendiri harga yang ditetapkan sekitar Rp 20.000.000,00 hingga Rp 30.000.000,00 per hektarnya untuk tanaman Jagung dan Padi. Untuk tanaman tebu harganya sekitar Rp 60.000.000,00 hingga Rp 70.000.000,00 per hektarnya.

B. Hambatan dalam Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung

⁹ Hasil wawancara dengan Ibu Ina Rahayu, SE. selaku Kepala Desa Tiron Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri, pada tanggal 27 Desember 2024, pukul 15.00 WIB

Pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung menghadapi berbagai hambatan yang kompleks. Dari proses penetapan harga yang sering kali dianggap tidak mencerminkan nilai pasar, hingga kurangnya pemahaman hukum dan komunikasi yang efektif. Melalui wawancara dengan Bapak Teguh yang merupakan anggota tim pengadaan tanah dari Kementerian PU, maka dapat diketahui hambatan dalam pemberian ganti rugi terhadap pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung yaitu terdapat masalah ketika pembayaran ganti rugi, di mana harga yang ditetapkan berdasarkan hasil penilaian appraisal dianggap oleh beberapa warga tidak sesuai dengan nilai pasar. Nilai dari penilaian ini adalah tunggal dan mengikat, yang berarti jika ada keberatan, warga harus mengajukan gugatan ke pengadilan. Situasi ini menimbulkan ketidakpuasan dan terlihat pada kasus Rawon Bismo yang menolak harga tersebut dan memilih untuk menggugat. Ketidakpuasan ini mengungkapkan bahwa harga yang ditetapkan oleh appraisal bisa jadi tidak mencerminkan nilai aktual di pasar yang menyebabkan warga merasa dirugikan. Kasus yang dihadapi oleh pemilik Rawon Bismo menunjukkan bahwa proses hukum untuk mengajukan gugatan bisa panjang dan melelahkan. Ketika mereka tidak mendapatkan keputusan yang menguntungkan, seperti pada kasus Rawon Bismo tersebut di mana hakim memutuskan bahwa nilai appraisal adalah yang benar. Hal ini dapat memicu rasa putus asa bagi pemilik tanah lainnya.

Hambatan lain yang muncul adalah kurangnya tindakan hukum dari beberapa pemilik tanah yang tidak mengajukan gugatan meskipun mereka tidak setuju dengan harga yang ditetapkan. Seperti yang disampaikan dalam wawancara, meskipun telah dilakukan musyawarah berkali-kali dan dijelaskan bahwa satu-satunya cara menaikkan harga adalah melalui keputusan pengadilan, banyak warga yang masih memilih untuk tidak mengambil langkah hukum. Warga yang tidak mengambil langkah hukum ini bisa jadi disebabkan oleh beberapa faktor, seperti ketidakpahaman terhadap proses hukum, takut akan biaya yang dikeluarkan untuk menggugat, atau ketidakpercayaan terhadap hasil yang mungkin didapat dari pengadilan. Hal ini menciptakan ketidakpastian dan memperpanjang proses pengadaan tanah.

Terdapat kendala lain yaitu permasalahan komunikasi yang kurang efektif antara pihak pemerintah atau pengelola dan masyarakat. Upaya pemerintah supaya warga menggugat ke pengadilan dan menjelaskan pentingnya membawa bukti konkret disampaikan berulang kali, namun masih banyak warga yang tidak melakukannya. Hal

ini menunjukkan bahwa meski informasi telah disampaikan, mungkin cara komunikasinya tidak seefektif yang diharapkan.

Dari hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis, dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa hambatan dalam proses pemberian ganti rugi pada pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung, antara lain penetapan harga yang dianggap tidak adil, proses hukum yang rumit, kurangnya pengajuan tindakan hukum oleh pemilik tanah, serta masalah komunikasi.

C. Upaya Penyelesaian Hambatan dalam Pelaksanaan Ganti Rugi Terhadap Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung

Upaya penyelesaian hambatan dalam pemberian ganti rugi pada pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung memerlukan langkah-langkah strategis yang sesuai dengan ketentuan hukum yang telah diatur. Dalam upaya penyelesaian yang dilakukan oleh pihak yang memerlukan tanah, mereka melakukan upaya itu dengan mengadakan musyawarah kembali kepada para pemilik tanah yang tidak setuju dengan uang ganti rugi yang ditetapkan oleh pihak appraisal. Musyawarah tersebut dilakukan sebanyak tiga kali. Namun meski telah dilakukan musyawarah mulai dari tahap satu, tahap dua, dan yang terakhir tahap tiga masih ada masyarakat yang tetap tidak setuju dengan nilai yang diberikan oleh pihak appraisal. Mereka menilai bahwa nilai yang diberikan oleh pihak appraisal itu masih terlalu rendah dan tidak sesuai dengan yang mereka harapkan.

Setelah musyawarah pada tahap terakhir yaitu tahap ketiga dan pemilik tanah masih belum setuju, maka pihak yang memerlukan tanah memberi waktu sebanyak 14 hari kepada para pemilik tanah yang masih belum setuju untuk melakukan upaya hukum ke pengadilan karena hanya itu cara yang bisa mereka lakukan untuk menaikkan harga tanah mereka. Namun setelah ditunggu selama 14 hari, para pihak yang belum setuju dengan harga tersebut tidak melakukan upaya hukum ke pengadilan. Selanjutnya untuk menyelesaikan hambatan ini dikarenakan pihak yang memiliki tanah tidak mengajukan ke pengadilan maka dalam hal ini pihak yang memerlukan tanah yang mengajukan ke pengadilan dengan mengajukan pengajuan konsinyasi.

Dalam konteks ini proses pengajuan konsinyasi, sidang pengadilan, dan eksekusi menjadi bagian penting untuk mengatasi konflik antara pemilik tanah dan pihak pengelola proyek. Peneliti juga menanyakan kepada Bapak Teguh terkait dengan upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan hambatan-hambatan itu yaitu dengan pengajuan

konsinyasi yang diambil ketika warga tetap menuntut nilai ganti rugi lebih tinggi namun tidak melakukan upaya hukum. Konsinyasi adalah penyerahan uang ganti rugi kepada pengadilan untuk dititipkan, dengan tujuan untuk mendokumentasikan bahwa uang tersebut sudah disiapkan untuk dibayarkan kepada pemilik tanah meskipun mereka belum setuju dengan harga yang ditetapkan. Dari wawancara, terlihat bahwa setelah tiga kali musyawarah dan ketidakpuasaan warga yang tidak diiringi dengan tindakan hukum, pihak terkait terpaksa memilih opsi ini untuk mematuhi aturan dan melanjutkan proyek. Hal ini menunjukkan bahwa penetapan konsinyasi adalah langkah strategis untuk melindungi kepentingan pemerintah dalam pengadaan tanah.

Setelah mengajukan konsinyasi, proses hukum dilanjutkan dengan sidang di pengadilan yang menetapkan bahwa uang ganti rugi diterima dan disetorkan kepada pengadilan. Dengan keputusan ini, hubungan hukum antara pemilik tanah dan tanah tersebut diputuskan, dan tanah kembali ke Negara sesuai dengan ketentuan Undang-undang. Penting untuk diketahui bahwa meskipun pemilik tanah memiliki hak atas tanah tersebut, pada akhirnya penguasaan tertinggi tetap di tangan Negara hal ini didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 ayat (1) UUPA. Setelah proses penetapan hukum, warga yang masih menguasai tanah meski telah ada keputusan hukum menghadapi langkah eksekusi. Proses ini tidak hanya melibatkan aspek hukum, tetapi juga membutuhkan pendekatan yang sensitive terhadap masyarakat yang terdampak. Dalam wawancara disebutkan bahwa pihak pengelola harus menjelaskan dan menegur warga untuk menghormati keputusan hukum dan meninggalkan tempat tersebut. Proses konstatering yang dilakukan oleh pengadilan untuk memverifikasi lokasi yang akan dieksekusi juga menjadi langkah krusial dalam memastikan bahwa eksekusi dilakukan secara jelas dan terukur. Hal ini mencakup pengecekan lokasi tanah, batas-batas yang terkena eksekusi, dan memastikan tidak ada kesalahpahaman di lapangan.

KESIMPULAN

1. Berdasarkan mekanisme yang telah diatur dalam berbagai perundang-undangan Indonesia, termasuk Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 2023 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, terdapat tahapan yang sistematis yang mencakup perencanaan, penetapan lokasi, penilaian nilai ganti rugi oleh Jasa Penilai Publik (KJPP), serta konsultasi dengan masyarakat yang terdampak. Tahapan awal dari

pemberian ganti ruginya dilakukan dengan memberikan undangan kepada masyarakat untuk musyawarah yang dilakukan di kantor desa. Musyawarah pada tahap pertama panitia pengadaan tanah menyampaikan informasi-informasi terkait dengan proyek ini, salah satunya berupa bentuk kerugian yang akan diterima oleh warga. Pada tahap pertama terdapat beberapa masyarakat yang tidak setuju dengan nilai yang diberikan oleh pihak appraisal. Selanjutnya dilakukan tahap kedua musyawarah yang mana pada tahap ini nilai ganti rugi sedikit dinaikan. Namun, masih terdapat masyarakat yang tidak setuju dengan besaran nilai yang didapat. Selanjutnya dilakukan musyawarah pada tahap ketiga, namun masih terdapat masyarakat yang tidak setuju. Jika pemilik tanah tidak setuju dengan nilai ganti rugi yang ditetapkan, mereka memiliki hak untuk mendapatkan keadilan, tim pengadaan tanah memberi waktu sekitar 14 hari kepada warga yang tidak setuju untuk melakukan upaya hukum ke pengadilan.;

2. Dalam pelaksanaan mekanisme tersebut, beberapa hambatan signifikan muncul yang dapat mengganggu kelancaran proyek. Terdapat beberapa pemilik tanah mengalami ketidakpuasan terhadap nilai ganti rugi yang ditawarkan, merasa bahwa nilai tersebut tidak mencerminkan kondisi pasar yang sebenarnya dan jauh dari harapan mereka. Seperti yang telah disebutkan dipembahasan, beberapa pemilik tanah yang tanahnya terkena proyek ini ingin harga tanah mereka dinaikan menjadi dua kali lipat dari harga yang ditawarkan oleh pihak appraisal.; dan
3. Upaya penyelesaian dari hambatan-hambatan dalam mekanisme pemberian ganti rugi terhadap pengadaan tanah untuk jalan tol meliputi dilakukannya musyawarah kembali. Musyawarah dilakukan sampai pada tahap ketiga. Kemudian setelah tahap ketiga itu dilakukan dan pemilik tanah tetap tidak setuju, maka pihak yang memerlukan tanah memberi waktu sekitar 14 hari untuk mengajukan upaya hukum ke pengadilan karena hanya pengadilan yang dapat menaikkan harga tersebut. Selanjutnya setelah 14 hari dan pemilik tanah tidak mengajukan upaya hukum maka pihak yang memerlukan tanah yang mengajukan pengajuan konsinyasi ke pengadilan untuk menyelesaikan hambatan ini.

SARAN

Terdapat saran yang disampaikan kepada beberapa pihak terkait, diantaranya sebagai berikut:

1. Bagi Mahasiswa, Mahasiswa diharapkan untuk lebih memahami hukum terkait pengadaan tanah dan ganti rugi, termasuk pemahaman tentang UU yang berlaku. Hal ini penting agar mahasiswa dapat memberikan kontribusi solusi dalam masalah-masalah hukum di

masyarakat. Mahasiswa juga bisa berperan aktif dalam melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai hak-hak mereka, terutama dalam hal pengadaan tanah agar masyarakat memiliki pengetahuan yang cukup.

2. Bagi Masyarakat Desa Tiron, Masyarakat di sekitar lokasi pembangunan diharapkan untuk meningkatkan pemahaman mereka mengenai proses ganti rugi dan hak-hak sebagai pemilik tanah. Masyarakat sebaiknya juga menyadari pentingnya berpartisipasi dalam musyawarah dan proses hukum yang ada.
3. Bagi Pemerintah Daerah, Pemerintah daerah perlu meningkatkan sosialisasi mengenai proses pengadaan tanah kepada masyarakat. Workshop atau penyuluhan dapat dilakukan untuk menjelaskan tahapan, hak, dan kewajiban pemilik tanah.
4. Bagi BPN, BPN diharapkan untuk lebih transparan dalam proses penilaian tanah dan ganti rugi. Melibatkan masyarakat dalam proses ini serta menjelaskan metode penilaian secara detail dapat mengurangi ketidakpuasan.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Buku

Fauzi Janu Amarrohman, S. M. (2021). Buku Ajar Hukum Agraria. Semarang: UNDIP Press.
Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.

Supriyadi, Hukum Agraria , Jakarta: Sinar Grafika, 2008, Hal. 84. 1,” n.d., 1–27.

Urip Santosa, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Grasindo, 2017

Jurnal

Arifin, zainal. “Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Jawa Timur) Skripsi,” 2017, 87.

Isneni, Diyan. (2017). *Kebijakan Landerfom sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria yang Berparadigma Pancasila*. (Jurnal Ketahanan Pangan, Vol. 1 No. 2

Isnaeni, Diyan. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara*. Yurispruden Volume 3, Nomor 1, Januari 2020, Halaman 93-105

Rahmadani, P. (2022). Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Section Binjai-Pangkalan Brandan Berbasis Perlindungan Hukum. Locus Journal of Academic Literature Review.

- Suraji, N. R. (2022). Analisa Permasalahan Pengadaan Tanah dan Dampak Sosial Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung (Studi Kasus di Kelurahan Girian Permai Kecamatan Girian Kota Bitung) . Jurnal Media Birokasi, Volume 4, Nomor 2 (Oktober 2022): 85-98.
- Silalahi, Hotmaria Sariyani, Triono Eddy, dan Dayat Limbong. “Analisis Penetapan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)” 6, no. 4 (2024): 11847–56.